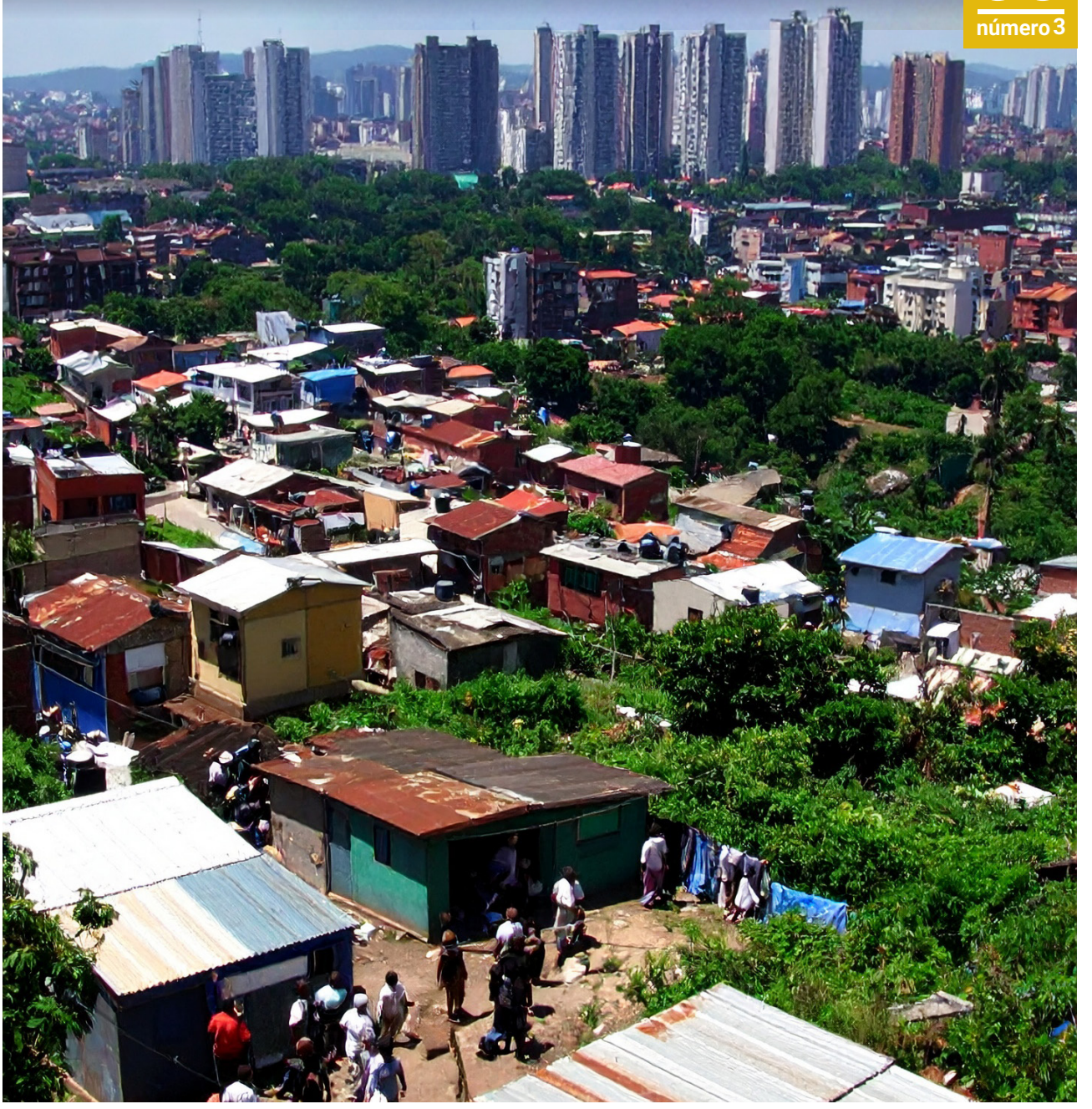
ISSN Impreso: 0124 -7913
ISSN electrónico: 2027-145x

urbano\territorial

Bitácora

Universidad Nacional de Colombia Sede Bogotá Facultad de Artes Volumen 35 No. 3 Noviembre 2025 - Febrero 2026
Revista del Instituto de Investigaciones Habitat, Ciudad y Territorio.

35
número 3



35
número 2

Bitácora urbano\territorial

Universidad Nacional de Colombia

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

BITÁCORA Urbano/Territorial
ISSN: 0124-7913
ISSN electrónico: 2027-145X
Volumen 35 Número 3
01 de noviembre de 2025 - 28 de febrero de 2026

UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

Rector (e)
Andrés Felipe Mora
Vicerrectora Sede Bogotá
Andrea Carolina Jiménez Martin
Decano Facultad de Artes
Miguel Antonio Huertas Sánchez
Vicedecano de Investigación y Extensión
Jenny Astrid Vargas Sánchez
Vicedecano Académico
Mary Isbel Rodríguez
Secretaria Académica
Juan Pablo Cortés

Instituto de Investigación Hábitat, Ciudad y Territorio
Director
Henry Talavera Dávila

Área Curricular Arquitectura y Urbanismo
Director
Jiovani Fabricio Cardona
Coordinador Programa Curricular en Hábitat
María Clara Vejarano
Coordinador Programa Curricular en Urbanismo
Luis Carlos Colon Llamas
Coordinadora Programa Curricular de Ordenamiento Urbano Regional
Gustavo Peralta Mahecha
Director Unidad de Divulgación y Medios
Federico Demmer Colmenaresz

Distribución

Centro de Divulgación y Medios, Facultad de Artes http://artes.bogota.unal.edu.co/cdm
Editorial Universidad Nacional de Colombia http://www.editorial.unal.edu.co/
http://www.lalibreriadelau.com/
http://www.siglodelhombre.com/
Revista Bitácora Urbano Territorial es una publicación realizada
por el Instituto de Investigaciones Hábitat, Ciudad y Territorio,
Facultad de Artes, Universidad Nacional de Colombia, sede Bogotá.
Informes, distribución y suscripciones:
Revista Bitácora Urbano Territorial
Instituto de Investigaciones Hábitat, Ciudad y Territorio
Facultad de Artes
Universidad Nacional de Colombia, sede Bogotá
Ciudad Universitaria, Carrera 30 N° 45-03
Edificio 314 (SINDU). Oficina 106. Código Postal: 111321
PBX 3165000 Ext. 12212
E-mail: bitácora_farbog@unal.edu.co catorrest@unal.edu.co
Página web: http://www.bitacora.unal.edu.co



urbano\territorial

Bitācora

35
número 3

BITÁCORA URBANO TERRITORIAL

Dirección y edición general
Carlos Alberto Torres Tovar

Comité Editorial
Dr. Horacio Capel Saez, Universidad de Barcelona, España.
hcapel@ub.edu.es
Dr. Alfonso Xavier Iracheta Cenecorta, Colegio Mexiquense, Toluca, México.
axic@cmq.edu.mx
Dr. Emilio Pradilla Cobos, Universidad Autónoma Metropolitana, Xochimilco, México
epradillacrm@hotmail.com
Dr. Catalina Ortiz Arciniegas, University College London, Reino Unido.
catalina.ortiz@ucl.ac.uk
Dr. Carlos Alberto Torres Tovar, Universidad Nacional de Colombia, Colombia.
catorrest@unal.edu.co

Comité científico
Dr. Juan Luis de las Rivas Sanz, Universidad de Valladolid, España.
insur@uva.es
Dr. Willey Ludeña Urquizo, Pontificia Universidad Católica, Perú
wludena@pucp.edu.pe
Dr. Luis Miguel Valenzuela Montes, Universidad de Granada, España.
lvmontes@ugr.es
Dr. Julio D. Dávila, University College of London, Reino Unido
j.davila@ucl.ac.uk
Dr. Frank Marcano Requena, Universidad Central de Venezuela, Caracas.
marcano.frank@gmail.com
Dr. Jesús M. González Pérez, Universitat de les Iles Balears, España.
jesus.gonzalez@uib.es
Dra. Sonia Roitman, University of Queensland, Australia.
s.roitman@uq.edu.au
Dr. Oswaldo López Bernal, Universidad del Valle, Colombia.
oswalope@univalle.edu.co
Dra. Beatriz García, Universidad Nacional de Colombia, Colombia.
btgarciam@unal.edu.co
Dr. Luis Carlos Jiménez Reyes, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá.
lcjimenezre@unal.edu.co
Dr. Carlos Mario Yory García, Universidad Nacional de Colombia, Bogotá.
cmyoryg@unal.edu.co
Dra. Maria Dulce Bentes Sobrinha, Universidad Federal de Rio Grande del Norte, Natal.
dubentes@gmail.com
Dra. María Castrillo Romón, Universidad de Valladolid, España.
mariacr@arq.uva.es
Mg. Olga Lucía Ceballos Ramos, Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá.
olga.ceballos@javeriana.edu.co
Dra. Bertha Salazar, Universidad Veracruzana, México.
bertha_salazarma@yahoo.com.mx

Equipo de gestión editorial
Coordinador Editorial
Alejandro Guerrero Hurtado

Asistente Editorial
Paula Andrea Cañón Farieta

Corrección de estilo en español e inglés
Ingrid Camila Palacios Amézquita

Diseño y diagramación
Juan Rodríguez-Sánchez



UNIVERSIDAD
NACIONAL
DE COLOMBIA

Catalogación en la publicación Universidad Nacional de Colombia
Bitácora: urbano-territorial. – Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
Facultad de Artes, 1997-2026

v. 35-3
Cuatrimestral
ISSN: 0124-7913
ISSN electrónico: 2027-145X

1. Vivienda 2. Urbanismo 3. Región 4. Hábitat 5. Territorio

Colaboran en este número:

Autores: Juan G. Yunda, David E. Baumgärtner, Adriana María Rangel Arenas, Juan Eduardo Chica Mejía, Andrés Felipe Rueda Téllez, Yair Alejandro Parada, Gregorio Hernández Pulgarín, Geraldine Buitrago Rodas, Marco Lenin Lara Calderón, Andrea Pacheco Barzallo, Giovanna Kapasi Tramujas, Madianita Nunes da Silva, Josemanuel Luna-Nemecio, María del Pilar Isla, Andrés Hurtado-Álvarez, Carmen Elena Arroyo Rodríguez, Alba Eritrea Gámez Vázquez, Andherson J. Aguirre-Lanegra, Fernando A. Ramos-Zaga, Luis Alberto Salinas Arreortua, María Barrero Rescalvo, Luis Daniel Santana Rivas, Alejandro Aristizabal Silva, Olga Lucía Zapata Cortés, María Belén Sosa, Erica Correa, Karina Cherrez Rodas, Ricardo García Vegas, Pedro García López, María Cardenas, Jhon Fredy Escobar

Árbitros: José Augusto Ramón González, Ezequiel Hernández-Pérez, Javier Vitale, Manuel Dammert, Katy Luz Millán-Otero, Luis Alfredo Briceño González, Fernando Barona Garduño, Sandra Cecilia Rodríguez Martínez, Julio César Guzmán Echeverría, Yerko Monje-Hernández, Mercedes Najman, Andrea Eliana Serracina, Luis Fernando Acebedo Restrepo, Adriana Soledad Espinosa Flores, María-Verónica Alarcón-González, Juan Camilo Molina Bolívar, Pablo Avalos, Federico García Fernández, Elkin Argiro Muñoz Arroyave, Jorge Javier Acosta Rendón, Vivian Andrea Ladino Mosquera, Enrique Guadarrama Tavira, Paolo Andrés Jiménez-Oliveros, Sergio Braticevic, Francisco Javier Luna Moreno, Adriana Hurtado-Tarazona, Angela Alzate-Navarro, Coppelia Herrán, Felipe de Jesús Hernández Trejo, Alberto Lovera, Oshiel Martínez Chapa, Aurélie Quentin, Cecilia Quevedo, José Manuel Díaz González, Florencia Musante, María Teresa Esquivel Hernández, Simone Tulumello, Maira Magnani, Emilia Mosso, Miguel Ángel Barreto, Beatriz Tamaso Mioto, Cintia Ariana Barenboim, Carolina Alvim de Oliveira Freitas.

Nota: La responsabilidad de las ideas emitidas en los artículos corresponde a sus autores.

Bitácora urbano\territorial 35 número 3

Editorial | Editorial

La crítica, otra manera de pensar la vivienda
Marco Ernesto Cortes Diaz
9
Criticism, another way of thinking about housing
Marco Ernesto Cortes Diaz

Dossier Central | Main Dossier

De Ciudadelas a Microapartamentos: Vivienda de Interés Social en Bogotá 2005-2022
Juan Yunda, David Baumgartner
14
From Master-planned communities to Micro-Apartments: Social Housing in Bogotá 2005–2022
Juan Yunda, David Baumgartner

Concentración de capital para la producción de vivienda en el Borde Metropolitano de Bogotá: un enfoque multiescalar del oligopolio inmobiliario
Alejandro Guerrero Hurtado
28
Concentration of capital for housing production in the Bogotá Metropolitan Border: a multi-scalar approach to the real estate oligopoly
Alejandro Guerrero Hurtado

Habitar el Borde: Políticas públicas y Segregación socioespacial
Adriana Rangel, Juan Chica, Andrés Rueda
43
Inhabiting the Periphery: Public Policies and Socio-spatial Segregation
Adriana Rangel, Juan Chica, Andrés Rueda

El Macroproyecto de Interés Social Nacional Buenaventura: disputas territoriales y urbanas
Yair Alejandro Parada Diaz
59
The Buenaventura National Social Interest Macroproject: Territorial and Urban Disputes
Yair Alejandro Parada Diaz

La vivienda como artefacto socio-material en Manizales: aspiraciones, apropiación y mercado
Gregorio Hernández, Geraldine Buitrago
74
Housing as a socio-material artifact in Manizales: aspirations, appropriation, and the market
Gregorio Hernández, Geraldine Buitrago

Deuda habitacional como mecanismo socioespacial. Aprendizajes desde Solanda y Carapungo
Marco Lara, Andrea Pacheco
86
Housing Debt as Socio-spatial Mechanism. Insights from Solanda and Carapungo
Marco Lara, Andrea Pacheco

Mercado de aluguéis e acessibilidade habitacional em Curitiba (2014-2025)
Giovanna Kapasi, Madianita Nunes da Silva
99
Mercado de alquileres y accesibilidad habitacional en Curitiba (2014-2025)
Giovanna Kapasi, Madianita Nunes da Silva

Renta inmobiliaria y negación del derecho a la vivienda: el caso del estado de Morelos (México)
Josemanuel Luna-Nemecio
114
Real estate rent and the denial of the right to housing: the Case of the State of Morelos (Mexico)
Josemanuel Luna-Nemecio

Vivienda, trabajo y reproducción social en la urbanización popular. Hacer ciudad y sostener la vida
María del Pilar Isla
127
Housing, Labor, and Social Reproduction in Popular Urbanization. City-Making and Sustaining Life
María del Pilar Isla

Habitar como cuidar. Espacialidades relacionales en un asentamiento informal de Coquimbo, Chile
Andrés Hurtado, Walter Imilan
141
Dwelling as Caring. Relational Spatialities in an Informal Settlement in Coquimbo, Chile
Andrés Hurtado, Walter Imilan

Vivienda adecuada e interseccionalidad en México. Etnicidad y género en zonas urbanas
Carmen Arroyo, Alba Gámez
155
Adequate housing and intersectionality in Mexico. Ethnicity and gender in urban areas
Carmen Arroyo, Alba Gámez

Financiarización habitacional: hacia una economía política del hábitat y la justicia socioespacial en América Latina
Fernando Ramos, Andherson Aguirre
166
Financialization of Housing in Latin America: State Restructuring, Urban Inequality, and the Prospects for Socio-Spatial Justice
Fernando Ramos, Andherson Aguirre

Financiarización de la vivienda y plataformas digitales en México: De la propiedad al alquiler
Luis Salinas, María Barrero
178
Housing finance and digital platforms in Mexico: From ownership to renting
Luis Salinas, María Barrero

Nuestras viviendas en sus carteras de inversión. Centralización socioespacial del stock de Airbnb en Medellín
Luis Santana, Alejandro Silva
190
Our homes in their investment portfolios. Sociospatial centralization of Airbnb stock in Medellín
Luis Santana, Alejandro Silva

Bitácora urbano\territorial 35 número 3

Sección General — General Articles

La relación centro-periferia en la planeación regional antioqueña
Olga Lucía Zapata-Cortés
204 The center-periphery relationship in Antioquia's regional planning
Olga Lucía Zapata-Cortés

Densificación urbana en ciudades intermedias de zonas áridas. Interacciones forma-temperatura en el área metropolitana de Mendoza
María Sosa, Erica Correa
218 Urban densification in intermediate arid cities. Interactions of form-temperature in the Mendoza metropolitan area
María Sosa, Erica Correa

Modelo habitacional participativo para comunidades kichwas amazónicas
Karina Chérrez, Leonardo Coloma
231 Participatory Housing Model for Amazonian Kichwa Communities
Karina Chérrez, Leonardo Coloma

Inteligencia híbrida e innovación urbana. Análisis de casos
Ricardo García, Pedro García
246 Hybrid intelligence and urban innovation. Case analysis
Ricardo García, Pedro García

Dynamics of rural land conversion to urban land. Territorial analysis and prospective
María Cárdenas, Jhon Escobar
258 Dinámicas de transformación del suelo rural a suelo urbano. Análisis y prospectiva territorial
María Cárdenas, Jhon Escobar

Artículos en Ingles — Englis Articles

Housing as a socio-material artifact in Manizales: aspirations, appropriation, and the market
Gregorio Hernández, Geraldine Buitrago
273 La vivienda como artefacto socio-material en Manizales: aspiraciones, apropiación y mercado
Gregorio Hernández, Geraldine Buitrago

Our homes in their investment portfolios. Sociospatial centralization of Airbnb stock in Medellín
Luis Santana, Alejandro Silva
285 Nuestras viviendas en sus carteras de inversión. Centralización socioespacial del stock de Airbnb en Medellín
Luis Santana, Alejandro Silva

Housing, Labor, and Social Reproduction in Popular Urbanization. City-Making and Sustaining Life
María del Pilar Isla
299 Vivienda, trabajo y reproducción social en la urbanización popular. Hacer ciudad y sostener la vida
María del Pilar Isla

Bitácora urbano\territorial 35 número 3

Editorial Editorial

Crítica, outra forma de pensar sobre habitação — 9 — La critique, une autre façon d'envisager le logementAlgumas reflexões
Marco Ernesto Cortes Diaz — Marco Ernesto Cortes Diaz

Dossier Central Main Dossier

De Bairros planejados a Microapartamentos: Habitação de Interesse Social em Bogotá 2005-2022 — 14 — Des Nouveaux quartiers aux Micro-appartements : Logement d'Intérêt Social à Bogotá 2005-2022
Juan Yunda, David Baumgartner — Juan Yunda, David Baumgartner

Concentração de capital para a produção habitacional na periferia metropolitana de Bogotá: uma abordagem multiescalar para o oligopólio imobiliário — 28 — Concentration des capitaux pour la production de logements dans la périphérie métropolitaine de Bogotá : une approche multi-échelle de l'oligopole immobilier
Alejandro Guerrero Hurtado — Alejandro Guerrero Hurtado

Habitar a periferia: políticas públicas e segregação socioespacial — 43 — Habiter la périphérie : politiques publiques et ségrégation sociospatiale
Adriana Rangel, Juan Chica, Andrés Rueda — Adriana Rangel, Juan Chica, Andrés Rueda

O Macroprojeto de Interesse Social Nacional Buenaventura: Disputas territoriais e urbanas — 59 — Le macroprojet d'intérêt social national de Buenaventura : Conflits territoriaux et urbains
Yair Alejandro Parada Diaz — Yair Alejandro Parada Diaz

A habitação como artefacto sociomaterial em Manizales: aspirações, apropriação e mercado — 74 — Le logement comme artefact socio-matériel à Manizales : aspirations, appropriation et marché
Gregorio Hernández, Geraldine Buitrago — Gregorio Hernández, Geraldine Buitrago

A dívida habitacional como mecanismo socioespacial. Aprendizados a partir de Solanda e Carapungo — 86 — La dette au logement comme mécanisme socio-spatial. Enseignements tirés de Solanda et Carapungo
Marco Lara, Andrea Pacheco — Marco Lara, Andrea Pacheco

The Rental market and housing accessibility in Curitiba (2014-2015) — 99 — Le Marché locatif et l'accessibilité au logement à Curitiba (2014-2025)
Giovanna Kapasi, Madianita Nunes da Silva — Giovanna Kapasi, Madianita Nunes da Silva

Renda imobiliária e a negação do direito à moradia: o Caso do Estado de Morelos (México) — 114 — Rente immobilière et négation du droit au logement : le Cas de l'État de Morelos (Mexique)
Josemanuel Luna-Nemecio — Josemanuel Luna-Nemecio

Habitação, trabalho e reprodução social na urbanização popular. Fazer cidade, sustentar a vida — 127 — Logement, travail et reproduction sociale dans l'urbanisation populaire. Produire la ville, soutenir la vie
María del Pilar Isla — María del Pilar Isla

Habitar como cuidar. Espacialidades relacionais em um assentamento informal em Coquimbo, Chile — 141 — Habiter comme prendre soin. Spatialités relationnelles dans un quartier informel à Coquimbo, Chili
Andrés Hurtado, Walter Imilan — Andrés Hurtado, Walter Imilan

Logement adéquat et intersectionnalité au Mexique. Ethnicité et genre dans les zones urbaines — 155 — Moradia adequada e interseccionalidade no México. Etnia e gênero em áreas urbanas
Carmen Arroyo, Alba Gámez — Carmen Arroyo, Alba Gámez

Financeirização habitacional na América Latina: reconfiguração do Estado, desigualdades urbanas e perspectivas para a justiça socioespacial — 166 — Financiarisation du logement en Amérique latine : reconfiguration de l'État, inégalités urbaines et perspectives pour la justice socio-spatiale
Fernando Ramos, Andherson Aguirre — Fernando Ramos, Andherson Aguirre

Financiamento imobiliário e plataformas digitais no México: da propriedade ao aluguel — 178 — Financement du logement et plateformes numériques au Mexique : de la propriété à la location
Luis Salinas, María Barrero — Luis Salinas, María Barrero

Nossas casas em seus portfólios de investimento. Centralização socioespacial das ações do Airbnb em Medellín — 190 — Nos logements dans vos portefeuilles d'investissement. Centralisation sociospatiale du parc Airbnb à Medellín
Luis Santana, Alejandro Silva — Luis Santana, Alejandro Silva

Bitácora urbano\territorial 35 número 3

Artigos Gerais Articles généraux

A relação centro-periferia no planejamento regional de Antioquia
Olga Lucía Zapata-Cortés
204 La relation centre-périphérie dans la planification régionale d'Antioquia
Olga Lucía Zapata-Cortés

Densificação urbana em cidades áridas intermediárias. Interações forma-temperatura em da área metropolitana de Mendoza
María Sosa, Erica Correa
218 Densification urbaine dans les villes intermédiaires arides. Interactions forme-température de la zone métropolitaine de Mendoza
María Sosa, Erica Correa

Modelo Habitacional Participativo para Comunidades Kichwa Amazônicas
Karina Chérrez, Leonardo Coloma
231 Modèle d'Habitat Participatif pour les Communautés Kichwa de l'Amazonie
Karina Chérrez, Leonardo Coloma

Intelligence hybride et innovation urbaine. Analyse de cas
Ricardo García, Pedro García
246 Inteligência híbrida e inovação urbana. Análise de casos
Ricardo García, Pedro García

Dinâmica de transformação de terrenos rurais em terrenos urbanos. Análise territorial e prospectiva
María Cárdenas, Jhon Escobar
258 Dynamiques de transformation du territoire rural vers le territoire urbain. Analyse territoriale et prospective
María Cárdenas, Jhon Escobar

Artigos em inglês Articles en anglais

A habitação como artefacto sociomaterial em Manizales: aspirações, apropriação e mercado
Gregorio Hernández, Geraldine Buitrago
273 Le logement comme artefact socio-matériel à Manizales : aspirations, appropriation et marché
Gregorio Hernández, Geraldine Buitrago

Nossas casas em seus portfólios de investimento. Centralização socioespacial das ações do Airbnb em Medellín
Luis Santana, Alejandro Silva
285 Nos logements dans vos portefeuilles d'investissement. Centralisation sociospatiale du parc Airbnb à Medellín
Luis Santana, Alejandro Silva

Habitação, trabalho e reprodução social na urbanização popular. Fazer cidade, sustentar a vida
María del Pilar Isla
299 Logement, travail et reproduction sociale dans l'urbanisation populaire. Produire la ville, soutenir la vie
María del Pilar Isla

Bitácora urbano\territorial 35 número 3

Carácter de la revista

La Revista Bitácora Urbano\Territorial como propuesta busca:

- Difundir los esfuerzos para la construcción territorial desde los cambios estructurales, económicos y políticos que viven el país y Latinoamérica.
- Recoger metodologías que reflejen una visión integral de la planeación y de los procesos de desarrollo y gestión territorial.
- Plantear y difundir el análisis, la interpretación y las propuestas alternativas para abordar y enfrentar los problemas del desarrollo territorial.
- Presentar experiencias de desarrollo, desde perspectivas inter y transdisciplinares que permitan interpretar y evaluar las dinámicas presentes en diversos contextos.
- Trabajar una perspectiva latinoamericana de la temática en el marco de contextos de globalidad y autonomías relativas.
- Traer al medio nacional discusiones relevantes en el medio internacional.

La Revista Bitácora Urbano\Territorial tiene como destinatarios a:

Los académicos, técnicos de planeación, gobernantes y funcionrios territoriales, empresarios, organizaciones no gubernamentales, consultores, estudiantes de pre y posgrado, organizaciones no gubernamentales, comunidades y personas interesadas en la temática y la problemática de lo urbano territorial en Colombia y América Latina, prioritariamente.

La Revista Bitácora Urbano\Territorial como foro pretende:

- Promover una participación amplia de instituciones y académicos con reflexión, gestión y proposición en torno a lo urbano-territorial, de tal manera que se vinculen como colaboradores y/o coeditores.
- Promover la producción académica en los temas espacial y territorial, en el marco de la acción para el desarrollo a diferentes escalas del territorio, con particular interés en lo urbano.
- Promover la interdisciplinariedad mediante el tratamiento y el enfoque de los artículos. La Revista Bitácora Urbano\Territorial tiene como destinatarios a: Los académicos, técnicos de planeación, gobernantes y funcionarios territoriales, empresarios, organizaciones no gubernamentales, consultores, estudiantes de pre y posgrado, organizaciones no gubernamentales, comunidades y personas interesadas en la temática y la problemática de lo urbano territorial en Colombia y América Latina, prioritariamente.

Para comunicarse con la Revista Bitácora Urbano\Territorial:

Para estos efectos, toda la correspondencia y demás actuaciones con la Revista, como informes, distribución, suscripciones, canjes y envío de trabajos a ser publicados, dirigirse a la siguiente dirección:

REVISTA BITÁCORA URBANO\TERRITORIAL
Instituto de Investigaciones Hábitat, Ciudad & Territorio
Facultad de Artes, Universidad Nacional de Colombia, Sede Bogotá.Ciudad Universitaria, Carrera 30 Nº 45-03, Edificio 314 (SINDU) oficina 106, código postal 111321
Bogotá D.C. Colombia. Sudamérica.
Fax: 316 5292. PBX 316 5000 Ext. 12212
bitacora_farbog@unal.edu.co; catorrest@unal.edu.co
http://www.bitacora.unal.edu.co

Journal Scope / Foco e Escopo

Bitácora Urbano\Territorial searchs for:

- Disseminate the efforts on territorial research including structural, economic and political changes in Latin America and Colombia.
- Gather methodologies that reflect an integral vision of development processes, planning and territorial management.
- Raise and spread the analysis, interpretations and alternative proposals to approach and to face territorial development problems.
- Introduce development experiences, from interdisciplinary and transdisciplinary perspectives, that allow the interpretation and evaluation of present dynamics in diverse contexts.
- Propose a Latin American perspective on the subjects within the framework of contexts of globality and relative autonomies.
- Introduce in the national academic field discussions that are being relevant in the international context.

Bitácora Urbano\Territorial as a forum pretends to:

- Promote a wider participation of institutions and scholars that reflect, manage and propose on the subject of the urban-territorial, so they join the journal as collaborators or coeditors.
- Encourage academic research and papers production on spatial and territorial subjects, in the framework of development in different territory scales, with particular interest on urban matters.
- Allow and promote interdisciplinary research through the treatment and approach of the articles.

Bitácora Urbano\Territorial is addresed to:

Scholars, technical planners, territorial authority and civil employees, non-governmental organizations, consulting industrialists, undergraduate and postgraduate students, all communities and people interested in the urban and territorial subjects and problematic, in C lombia and Latin America, primarily.

In order or to communicate with Bitácora Urbano\ Territorial:

All correspondence and items related to the Journal, such as required information, distribution, subscriptions and journal exchanges shipment, must be sent to the following address:

REVISTA BITÁCORA URBANO\TERRITORIAL
Instituto de Investigaciones Hábitat, Ciudad & Territorio
Facultad de Artes, Universidad Nacional de Colombia, Sede Bogotá. Ciudad Universitaria, Carrera 30 No 45-03, Edificio 314 (SINDU), Oficina 106 Bogotá. Colombia. South America.
Fax: 316 5292. PBX 316 5000 Ext. 12212
bitacora_farbog@unal.edu.co, catorrest@unal.edu.co
http://www.bitacora.unal.edu.coo

A Bitácora Urbano\Territorial como proposta procura:

- Divulgar os esforços para construçao territorial a partir das mudanças estruturais, económicas e políticas que o país e a América Latina vivem.
- Coletar metologías que refletem uma visao holística do planejamento e dos procesos de desenvolvimiento e gestao territorial.
- Establecer e divulgar a análise, a interpretaçao e as propostas alternativas para enfrentar e resolver os problemas do desenvolvimento territorial
- Proporcionar experiencias que permitem interpretar e avaliar as dinamicas presentes em varios contextos.
- Trabalhar uma perspectiva latinomaricana sobre o assunto dentro de contextos de globalizaçao e autonomías relativas.
- Trazer discussões relevantes para a mídia nacional internacional.

A Revista Bitácora Urbano\Territorial Como un fórum visa:

- Promover a ampla participaçao de instituiçoes academicas e pesquisadores com reflexao, gestao e propostas em torno do urbano-territorial, de modo que se relacionem como colabores e/ou co-editores.
- Promover a produçao academica nas questoes espaciais e territoriais no ámbito da açao para o desenvolvimento do territorio em diferentes escalas, com interesse especial no contexto urbano.
- Promover a interdisciplinaridade por meio do tratamento e a aproximaçao dos artigos.

A Revista Bitácora Urbano\Territorial é dirigida a:

Academicos, técnicos em planejamento, dirigentes e funcionarios territoriais, empresarios, ONGs, consultores, estudantes de graduçao e pósgraduaçao, comu- nidades e individuos interesados no assunto, e questoes urbanas na Colombia e na América Latina, principalmente.

Para entrar em contato com a revista Bitácora Urbano Territorial:

Para estes fins, toda a correspondencia e outras açoes com a revista, como informaçoes sobre a distribuiçao, subscriçao, troca e envio de trabalhos para publicaçao, entre em cantato no seguinte endereço.e.

REVISTA BITÁCORA URBANO\TERRITORIAL
Instituto de Investigaciones Hábitat, Ciudad & Territorio
Facultad de Artes, Universidad Nacional de Colombia, Sede Bogotá. Ciudad Universitaria, Carrera 30 No 45-03, Edificio 314 (SINDU), Oficina 106 Bogotá. Colombia. South America.
Fax: 316 5292. PBX 316 5000 Ext. 12212
bitacora_farbog@unal.edu.co, catorrest@unal.edu.co
http://www.bitacora.unal.edu.co

35 | 3

Editorial

Bitácora 35 (3) 2025: 9-13
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá



La crítica, otra manera de pensar la vivienda

Criticism, another way of thinking about housing

Crítica, outra forma de pensar sobre habitação

La critique, une autre façon d'envisager le logement

Fuente: Autoría propia

Autor

Marco Ernesto Cortes Diaz

Universidad Nacional de Colombia.

mecortesd@unal.edu.co

Arquitecto y Magister en Urbanismo de la Universidad Nacional de Colombia.
Coordinador de la maestría en arquitectura de la vivienda.

Recibido: 30/10/2025
Aprobado: 30/10/2025

Cómo citar este artículo:

Cortes, M. (2025). La crítica, otra manera de pensar la vivienda. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 9-13
https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.124501

EDITORIAL Vol. 35 Núm. 3 (2026)

EDITORIAL

La vivienda constituye un bien básico para la existencia humana; es evidente que, sin distinción del grupo social al que se pertenezca, toda persona, familia o comunidad necesita disponer de un espacio material donde pueda desarrollar las actividades necesarias para sostener su vida social. Para lograrlo, los colectivos humanos deben considerar las condiciones topográficas del terreno, los materiales que ofrece el entorno natural o geológico, las particularidades del clima y, de manera central, la dimensión social del proceso de construcción y los modos de habitar.

Desde esta perspectiva, los procesos vinculados a la ocupación y apropiación del suelo, su ubicación respecto a otros usos, la organización del trabajo constructivo y la producción de experiencias subjetivas asociadas al lugar de habitación, convierten la producción de vivienda en un fenómeno social que responde a un determinado momento del desarrollo histórico, de carácter desigual y contradictorio. Así, el tipo de vivienda al que se haga referencia está definido por las características de su producción social y no únicamente por sus atributos físico-espaciales.

En síntesis, los modos concretos en los que cada grupo organiza su vida en el espacio, las prácticas culturales y funcionales que estructuran el hábitat y el nivel de desarrollo técnico de los sistemas constructivos exige pensar la vivienda como proceso histórico y como un campo de tensiones, en el que se disputan los patrones de vida individuales y colectivos. De esta forma, la perspectiva crítica de este número de Bitácora Urbano Territorial invitó a situar el análisis tipológico de la vivienda en un conjunto más amplio de relaciones desiguales de producción y modos de habitar que sobrepasan la sola racionalización físico-espacial de las actividades domésticas, debate característico de la noción de vivienda mínima de mediados del siglo XX (Warmburg, 2020; Mumford, 2007).

En el libro Vivienda mínima: 1906-1957, A. Klein (1980) afirmó que en la norma estatal del Gobierno Alemán de 1930 la superficie de la vivienda mínima debería estar comprendida entre los 32 m2 y los 45 m2 con "alquileres al alcance de la clase trabajadora". Esto buscaba resolver la crítica situación de la vivienda después de la Primera Guerra Mundial; casi un siglo después resulta preocupante que esa superficie mínima siga siendo la misma y, peor aún, que muestre una tendencia a ser disminuida.

En una reciente conferencia sobre su libro: Bogotá hecha a mano. Barrios autoconstruidos, una gesta social y cultural (2023), el profesor Carlos Niño afirmó que el 60% de Bogotá ha sido construida por maestros de obra, ¿qué significa esta afirmación para los y las arquitectas? ¿Sera que los habitantes no saben para que sirve esta profesión? O ¿No interesa este tema a nuestra disciplina? Se podrá discutir que es un problema de recursos económicos, pero más allá de esta verdad, ¿cabe pensar que la acción de la profesión aún no ha sido entendida por la comunidad, porque los arquitectos solo están pensando en el proyecto, con independencia de la gestión económica y social al interior de las comunidades que los están necesitando?

Por supuesto, el análisis de la práctica arquitectónica en su conjunto, desde el proceso de investigación y diseño hasta la dirección de la obra, requiere una visión crítica que desmienta la supuesta neutralidad del pro-

ceso creativo. El trabajo del arquitecto está subordinado a las mediaciones técnicas de su época: los materiales, las características del proceso de montaje, etc., y, fundamentalmente, a la racionalidad económica que determina la utilidad de su obra. Desde el ascenso de las ideas neoliberales en los años 80 del siglo XX, la lógica material del proyecto de vivienda ha sido la de una mercancía más, despojada de su condición de derecho fundamental, y su desarrollo quedó en poder del sector inmobiliario privado.

La práctica proyectual del arquitecto se ha separado de las condiciones concretas de la realización material de la obra, subordinada a la estandarización de procesos para la agregación lineal de unidades habitacionales en grandes agrupaciones de vivienda y orientada exclusivamente a la reducción de costos operativos a través de economías de escala para, por esa vía, atacar el déficit cuantitativo de vivienda. Por tanto, la crítica a las visiones formales que solo atienden a los elementos visuales y estructurales de la obra debe confluir, necesariamente, con alternativas al enfoque unilateralmente cuantitativo de la producción en masa de la vivienda.

Para esto, este número de Bitácora Urbano Territorial reúne una serie de investigaciones críticas frente a los enfoques teórico-metodológicos basados exclusivamente en el análisis estadístico del déficit habitacional, que opacan la comprensión del problema enfocando el comportamiento cuantitativo de la oferta, sin dar cuenta de las formas sociales que adopta su producción ni de las contradicciones que ellas mismas generan en el mercado inmobiliario.

Por supuesto, el auge de esta visión dominante en el ámbito académico y de la opinión pública, ha correspondido al creciente control que ejerce el sector privado sobre la producción habitacional desde hace cuatro décadas y entraña su propia concepción cualitativa de la cuestión habitacional: la célula residencial como unidad mínima funcional para la gestión de procesos vitales que tienen lugar dentro de un contenedor físico, sujeto a la racionalización del diseño para la estandarización del proceso constructivo y, por lo tanto, susceptible de ser separado del conjunto social y funcional de la vida colectiva.

Sin duda, el principal objeto urbano-arquitectónico de esta racionalidad técnico-espacial ha sido la vivienda multifamiliar organizada en conjuntos residenciales cerrados, que prioriza los aspectos cuantitativos propios de la lógica de la rentabilidad basada en economías de escala y en el acceso individual mediante crédito hipotecario. Como resultado, estos desarrollos se convierten en la expresión espacial de formas de habitabilidad cada vez más fragmentadas y precarias, dentro de unidades residenciales densamente concentradas donde apenas subsisten relaciones de vecindad.

En el texto Construyendo hábitos, alternativas a la vivienda: del estuche a la caja (1996), el arquitecto Ignacio Paricio afirmó que en los últimos tiempos la vivienda ha dejado de ser centro de la actividad académica y profesional en España, para ser desplazada por dos temas: los 'edificios singulares' y la 'construcción de ciudad'. Para Paricio, desde los años 90 la oferta de vivienda se ha reducido al trillado esquema de dos o tres alcobas, un baño, una cocina y la sala-comedor para la familia tradicional, desconociendo otras formas de organización familiar y modos de habitar contemporáneos.

Para referirse a este patrón proyectual, Paricio (1996) hace referencia a la noción de 'estuche', según la cual a cada espacio corresponde un amueblamiento, un horario y una actividad. Este esquema privilegia la zonificación, característica de estas estereotipadas respuestas en la vivienda funcional. Su respuesta es la idea de 'caja', que despliega una espacialidad no compartimentada, cuyo contenido social y funcional puede variar porque permite la ambigüedad y el entrecruzamiento de temporalidades de acuerdo con las expectativas y eventualidades de sus habitantes. El 'estuche' constituye, entonces, la forma dominante de la actividad arquitectónica a la que ya se ha hecho referencia, poco conocedora de la vida de los habitantes de la vivienda.

Esta forma de gestión habitacional desconoce y desarticula las dimensiones cualitativas características de una forma colectiva de vida que, por su parte, puedan desarrollarse sobre la base de formas comunitarias de acceso al hábitat, como la propiedad colectiva del suelo, y a servicios básicos para que la dignificación de la vida humana corresponda al nivel actual de desarrollo técnico de los materiales, iluminación, asoleamiento, volumetría y color para garantizar áreas habitables, de ocio y encuentro colectivo.

Por su parte, una perspectiva crítica de la vivienda requiere una visión territorial en varias escalas. Resulta claro que el conjunto de funciones determinantes de la habitabilidad no está contenido en la estructura física de la vivienda. Por tanto, su provisión efectiva depende de la posibilidad que tengan sus habitantes de acceder a bienes cuya producción está socialmente determinada y desigualmente distribuida, como los servicios públicos, equipamiento en educación y transporte, etc., cuya construcción está condicionada por mecanismos de financiación y toma de decisiones a las que no siempre tienen acceso. Esto implica, entonces, abordar la estructuración del espacio edificado que, en palabras de Topalov (1979), constituye un valor de uso complejo, determinante del grado de habitabilidad, ya no solo por los atributos físicos de la célula residencial sino por la forma específica de inserción al conjunto de la estructura urbana.

Desde que se establecieran en Chile los primeros programas de subsidio a la demanda en los años 80, en el contexto de la privatización de los sistemas de financiación, la producción masiva de vivienda multifamiliar por el sector privado se ha generalizado en América Latina. La implicación del proceso ha sido doble: ha acelerado la expansión de los núcleos urbanos sobre sus municipios aledaños y áreas de influencia, consolidando estructuras urbano-regionales segregadas y fragmentadas por la diferenciación socio-espacial de la oferta inmobiliaria, aspecto característico del proceso de metropolización de las ciudades latinoamericanas.

En este escenario, la ejecución de proyectos inmobiliarios de gran escala ha generado transformaciones profundas en los tejidos urbanos de las áreas centrales, mediante procesos de renovación y verticalización de usos terciarios, al mismo tiempo que ha promovido la expansión masiva de vivienda social en las periferias metropolitanas de ciudades como São Paulo (Rolnik, 2018), Ciudad de México (Salinas, 2022), Quito (Hinojosa, 2018) y Buenos Aires (Apaloaza y Venturini, 2021).

En el caso colombiano, el libro Ciudadela El Recreo. Memorias del modelo de gestión de Metrovivivienda (1998), que recoge las memorias del esquema de gestión pública de suelo para la construcción de vivienda social al sur de Bogotá, se leen las siguientes afirmaciones: “Las familias obtienen además de una vivienda donde pueden consolidar sus sueños privados, un pedazo de ciudad en el que ejercen ciudadanía y establecen espacios de convivencia y encuentro”; “Metrovivienda permite soñar una ciudad diferente también para los más pobres, con calles y parques”, “Tener vivienda propia es el sueño de la mayoría de las familias colombianas”.

¿Sera realmente posible soñar en estas viviendas? Las viviendas compactas ofrecidas por Metrovivienda corresponden al esquema que Paricio (1996) cuestiona con la noción de ‘estuche’, es decir, a espacios compartimentados con áreas mínimas, de entre 37m2 a 46m2, que impiden a sus habitantes la flexibilidad en el uso del espacio. Son ellos quienes se adaptan a la vivienda cuando debería ser lo contrario, de manera y permitir que la vivienda sea adaptada por el habitante.

En estos conjuntos de vivienda formal desarrollados en alta densidad y baja altura, la necesidad de las familias hizo que buena parte de estas hayan estallado a través del crecimiento explosivo, como usualmente lo hace la vivienda de desarrollo progresivo en la ciudad informal, porque, en algunos casos, se volvieron productivas y, en otros, la familia creció. Es frecuente que en estos crecimientos existan espacios sin iluminación ni ventilación natural, perjudicando la calidad de vida. En estas condiciones, soñar como se afirma en el texto de Metrovivienda y en las propagandas con que se promocionan la vivienda de interés social, es solo una afirmación más. La vida en pandemia debió ser conflictiva para estas familias por lo reducido de estas áreas y por sus bajas calidades de habitabilidad.

Por tratarse de una experiencia de gestión pública del suelo para vivienda social, el caso de Metrovivienda plantea otro aspecto relevante para la crítica. En gran parte de América Latina, los Estados jugaron un papel decisivo al facilitar, coordinar y orientar la entrada de grandes desarrolladores inmobiliarios en sectores del mercado de vivienda que históricamente habían quedado por fuera de la oferta formal, cuestión que también requiere ser examinada críticamente. Desde inicios de la década de 1990, las políticas públicas de vivienda se enfocaron en reducir el déficit cuantitativo mediante instrumentos de financiación de la demanda que, simultáneamente, estimularan el mercado hipotecario: subsidios familiares, garantías estatales a los créditos de vivienda y mecanismos de titulización de la deuda hipotecaria (Guerrero, 2025).

En un sentido amplio, en este número se esbozó la crítica a través de un análisis que permite develar lo positivo y lo negativo de las diferentes respuestas en aspectos de política pública y proyecto arquitectónico. La crítica es entendida, también, como elemento que puede educar a los habitantes y permitirles tener argumentos a la hora de decidir sobre como acceder a la vivienda. Tal crítica puede orientar a los gobiernos para que tengan claro que el problema de la vivienda, en nuestro caso, no es solo la colocación de subsidios a la demanda, sino de calidad de vida y formación de ciudadanías saludables. También hay que recordar que la vivienda es un derecho y los derechos no deben mercantilizarse. La crítica debería poder aportar para que las soluciones que están funcionando se puedan mejorar y desarrollar las potencialidades para que se conviertan en soluciones.

Referencias

APAOLAZA, R., & VENTURINI, J. P. (2021). Cambios de usos del suelo en la periferia del área metropolitana de Buenos Aires: Aportes para una teoría de la rent gap periurbana. *Geograficando, 17(1).* https://doi.org/10.24215/2346898Xe087

GUERRERO, A. (2025) Social housing mortgage securitization and peripheral urbanization in Bogotá's metropolitan area. In *The Financialization of Latin American Real Estate Markets* (pp. 60-81). Routledge.

KLEIN, A. (1980). *Vivienda mínima:* 1906-1957. Barcelona: Gustavo Gili.

METROVIVIENDA Y GNECCO, G. (2002). *Ciudadela El Recreo: memoria del modelo de gestión de MetroVivienda.* Alcaldía Mayor de Bogotá.

MUMFORD, E. (2007). El discurso del CIAM sobre el urbanismo, 928-960. *Revista Bitácora Urbano Territorial,* 11(1), 96-115. https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18632

NIÑO MURCIA, C., CHAPARRO VALDERRAMA, J., LÓPEZ BROBÓN, W., JIMENEZ, L. C., & JARA RAMÍREZ, S. (2023). Bogotá hecha a mano. Barrios autoconstruidos, una gesta social y cultural.

PARICIO, I. (1996). Construyendo hábitos: alternativas a la vivienda: del estuche a la caja. *Arquitectura viva,* (49), 19-24.

ROLNIK, R. (2018). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Santiago de Chile: LOM ediciones.

SALINAS, L. (2021). *Procesos urbanos en la Ciudad de México: en la gentrificación y la expansión de la periferia.* Ciudad de México: Ediciones Monosílabo

TOPALOV, C. (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis.* Edicol.

WARMBURG, J. M. (2020). *Walter Gropius. ¿Qué es arquitectura?: Antología de escritos.* Reverté.

35 | 3

Dossier Central

Bitácora 35 (3) 2025: 14-27
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá



De Ciudadelas a Microapartamentos:

Vivienda de Interés Social en Bogotá 2005-2022[1]

From Master-planned communities to Micro-Apartments:

Social Housing in Bogotá 2005–2022

De Bairros planejados a Microapartamentos:

Habitação de Interesse Social em Bogotá 2005-2022

Des Nouveaux quartiers aux Micro-appartements :

Logement d'Intérêt Social à Bogotá 2005-2022

Fuente: Autoría propia

Autores

Juan G. Yunda
Pontificia Universidad Javeriana
yunda.j@javeriana.edu.co
https://orcid.org/0000-0002-3459-6880

David Ernest Baumgartner
Pontificia Universidad Javeriana
dbaumgartner@javeriana.edu.co
https://orcid.org/0009-0002-7288-1460

Recibido: 29/08/2025
Aprobado: 09/12/2025

Cómo citar este artículo:

Yunda, J.G. y Baumgartner, D.E. (2025). De Ciudadelas a Microapartamentos: Vivienda de Interés Social en Bogotá 2005-2022. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 14-27. https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122465

[1] Este artículo esta parcialmente basado en un Trabajo de Grado de Maestría en Planeación Urbana y Regional de uno de los autores.

Resumen

La política de Vivienda de Interés Social (VIS) en Bogotá ha sido criticada por áreas de apartamentos cada vez más reducidas y altos precios por metro cuadrado. Para entender esto se realizó un seguimiento a la política entre 2005 y 2022 a través de una revisión de legislación y programas de gobierno; junto al análisis de una base de datos georreferenciada de proyectos VIS y sus características. Los resultados muestran que en Bogotá hubo una transición de ciudadelas periféricas hacia microapartamentos en áreas centrales, evidenciando tensiones entre inclusión social y dinámica de mercado. Inicialmente, las ciudadelas redujeron el déficit habitacional, pero también generaron segregación espacial y proyectos en zonas carentes de servicios. Con el aumento de los topes de precio y flexibilizaciones normativas, los desarrollos se trasladaron al centro, pero en microapartamentos con altos precios por metro cuadrado, lo que suscitó críticas sobre la pérdida del sentido social de la VIS. En conclusión, el reto consiste en garantizar viviendas accesibles, dignas y bien localizadas, evitando que la VIS se convierta en un simple producto inmobiliario sin impacto real en la equidad urbana.

Palabras clave: política de la vivienda, subsidios, liberalismo, planificación urbana

Autores

Juan G. Yunda

Profesor Asociado de la Pontificia Universidad Javeriana en Bogotá. Doctor en Planificación Urbana y Regional y Magíster en Diseño y Planificación Urbana. Su investigación se enfoca en la forma urbana, usos de suelo y equidad social.

David Ernest Baumgartner

Ingeniero Civil, Magíster en Planeación Urbana y Regional de la Pontificia Universidad Javeriana, Especialista en Gerencia de Construcciones, PMP y candidato a Doctorado en Pensamiento Complejo.

Abstract

The Social Interest Housing (VIS) policy in Bogotá has been criticized for increasingly smaller apartment sizes and high prices per square meter. To understand this, the policy was monitored between 2005 and 2022 through a review of legislation and government programs, along with the analysis of a georeferenced database of VIS projects and their characteristics. The results show in Bogotá a transition from master-planned peripheral communities to micro-apartments in central areas, highlighting tensions between social inclusion and market dynamics. Initially, the master-planned communities reduced the housing deficit, but they also generated spatial segregation and developments in areas lacking basic services. With rising price caps and regulatory flexibilization, developments shifted toward the city center, but in the form of micro-apartments with high prices per square meter, which drew criticism over the loss of the social purpose of VIS. In conclusion, the challenge lies in ensuring accessible, dignified, and well-located housing, preventing VIS from becoming merely a real estate product without real impact on urban equity.

Keywords: housing policy, subsidies, liberalism, urban planning

Resumo

A política de Habitação de Interesse Social (VIS) em Bogotá tem sido criticada pelo tamanho cada vez menor dos apartamentos e pelos altos preços por metro quadrado. Para compreender esse fenômeno, foi realizado um acompanhamento da política entre 2005 e 2022 por meio de uma revisão da legislação e dos programas governamentais, juntamente com a análise de uma base de dados georreferenciada de projetos VIS e suas características. Os resultados mostram em Bogotá uma transição de bairros planejados periféricos para microapartamentos em áreas centrais, evidenciando tensões entre inclusão social e dinâmica de mercado. Inicialmente, os bairros planejados reduziram o déficit habitacional, mas também geraram segregação espacial e empreendimentos em zonas carentes de serviços. Com o aumento dos tetos de preço e as flexibilizações normativas, os empreendimentos foram transferidos para o centro, mas sob a forma de microapartamentos com preços muito altos por metro quadrado, o que suscitou críticas quanto à perda do caráter social da VIS. Em conclusão, o desafio consiste em garantir moradias acessíveis, dignas e bem localizadas, evitando que a VIS se torne um simples produto imobiliário sem impacto real na equidade urbana.

Palavras-chave: política habitacional, subsídios, liberalismo, planejamento urbano

Résumé

La politique de Logement d'Intérêt Social (VIS) à Bogotá a suscité de nombreuses critiques en raison de la réduction progressive de la taille des appartements et de l'augmentation des prix au mètre carré. Une étude couvrant la période 2005-2022, basée sur l'analyse de la législation, des programmes gouvernementaux et d'une base de données géoréférencée de projets VIS, met en évidence une transformation importante en Bogotá : le passage de grands nouveaux quartiers situés en périphérie vers des micro-appartements dans les zones centrales. Les nouveaux quartiers ont certes contribué à réduire le déficit en logements, mais ils ont accentué la ségrégation spatiale et se sont souvent implantés dans des zones mal desservies. L'assouplissement réglementaire et la hausse des plafonds de prix ont encouragé un déplacement des projets vers le centre-ville, mais au prix d'appartements très petits et coûteux, ce qui a suscité des critiques quant à la perte du caractère social du VIS. Le défi actuel est d'assurer des logements accessibles, dignes et bien localisés, afin que le VIS réponde véritablement à sa vocation d'inclusion et d'équité urbaine.

Mots-clés : politique du logement ; subventions ; libéralisme ; aménagement urbain



Introducción

El artículo busca entender la relación entre cambios como el agotamiento del suelo y transformaciones demográficas de Bogotá, con la evolución de la política pública de VIS en el período 2005-2022 y su transición neoliberal. Para esto se analizaron los cambios de enfoque y articulación en la política pública de VIS entre los gobiernos nacionales y distritales, y se hizo un seguimiento a las características y localización de los proyectos VIS dentro de Bogotá

Desde la segunda mitad del siglo XX, el rápido crecimiento demográfico y la migración rural-urbana hacia las ciudades latinoamericanas superaron la capacidad de producción de vivienda accesible a la población vulnerable. En Colombia, el Instituto de Crédito Territorial (ICT) desarrolló ciudadelas para las clases obreras y el Banco Central Hipotecario (BCH) gestionó proyectos para las clases medias, pero estos resultaron insuficientes para la gran cantidad de familias con ingresos precarios o trabajos inestables en el sector informal. Una consecuencia fue el extenso desarrollo informal de nuevos barrios a través de la subdivisión ilegal de suelo rural y la autoconstrucción. Estas expansiones urbanas informales se asentaron en terrenos de menor valor debido a la falta de infraestructura y permisos de planificación, ocupando a menudo áreas de alto riesgo como las riberas de ríos contaminados, terrenos con pendientes pronunciadas o zonas propensas a inundaciones, lo que ponía en peligro la vida y el patrimonio de las familias más vulnerables (A. P. Camargo Sierra, 2020; Castellanos & Hernández-García, 2022; Gilbert & Ward, 2009; Torres-Tovar et al., 2009).

En respuesta, a partir de la década de 1990, la mayoría de los países de Latinoamérica adoptaron nuevas políticas de vivienda basadas en un modelo de participación mixta entre el estado y el sector privado (Gilbert, 2004), que se basaba en que el sector público se retiraba de la producción directa y se centraba en el financiamiento parcial de nuevas unidades de bajo costo. Este modelo, conocido como 'Ahorro-Bono-Crédito' o 'Subsidios a la demanda' (McTarnaghan et al., 2016), provee fondos a familias de bajos ingresos para la compra de viviendas nuevas con un precio máximo construidas por el sector privado. El financiamiento gubernamental se otorga a través de la combinación de un subsidio y un crédito hipotecario de bancos privados, condicionado a que las familias aporten un pequeño ahorro.

En Colombia, este sistema se introdujo desde la Constitución de 1991, la cual reconoció la vivienda digna como un derecho de todos los colombianos y redefinió el papel del Estado como facilitador más que como constructor directo. La Ley 3 de 1991 había creado el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social-VIS y el subsidio familiar de vivienda. En paralelo, la Ley 388 de 1997 introdujo los Planes de Ordenamiento Territorial-POT, que establecieron instrumentos de gestión del suelo para garantizar la provisión de suelo urbanizable y destinar parte de este suelo a VIS.

La creación del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio-MVCT de Colombia en 2005, fortaleció el modelo de subsidio a la demanda desde el nivel nacional y consolidó su enfoque de mercado en el que el sector privado y las entidades financieras asumieron un papel central en la asignación, producción y financiación de vivienda. De la gestión del MVCT se destaca el Decreto 1077 de 2015, que unificó la normativa relacionada con los sectores de vivienda, ciudad y territorio en un solo cuerpo reglamentario. Este decreto buscó dar claridad a las disposiciones sobre licencias urbanísticas y suelo (Libro 2, Parte 2), Vivienda de Interés Social (Libro 2, Parte 1), así como los instrumentos de financiación y gestión del desarrollo urbano (Libro 2, Parte 2). En lo referente a la VIS, estableció

lineamientos para la aplicación de subsidios, la producción de vivienda en condiciones de sostenibilidad y requisitos técnicos y urbanísticos para los proyectos.

A partir de estos preceptos, el MVCT introdujo programas como 'Mi Casa Ya', que han facilitado el acceso y la gestión de los subsidios a través del sector bancario (Yepes & Ramírez, 2017). A diferencia de programas anteriores, Mi Casa Ya funcionaba bajo un sistema de 'primer llegado, primer servido', en el cual se atiende a las familias por orden de llegada sin sorteos ni inscripciones previas en entidades estatales. Los interesados podían solicitar directamente un crédito hipotecario en una entidad financiera para acceder al subsidio. Estas iniciativas, si bien lograron aumentar significativamente la distribución de subsidios (Rey Hernández, 2023), han sido criticadas por problemas de focalización. Aunque hay un aumento en la distribución, los subsidios no logran beneficiar a los hogares más pobres. En la práctica muchos de ellos terminan favoreciendo a familias de ingresos medios o a quienes ya cuentan con cierta capacidad de endeudamiento, dejando por fuera a la población más vulnerable que no logra cumplir requisitos financieros ni acceder a créditos (Agencia UNAL, 2024; Camelo Rincón & Campo Robledo, 2016). Este fenómeno puede ser una característica de la transición a nivel nacional de un urbanismo desarrollista en el siglo XX a un modelo neoliberal en el siglo XXI (Alzate Navarro, 2023).

En Bogotá, los subsidios a la demanda han sido implementados de manera masiva desde finales de la década de 1990 y han tenido importantes efectos en la expansión urbana y la reducción del déficit de vivienda, pero matizados por el surgimiento de nuevas problemáticas habitacionales y tendencias demográficas. Entre 1998 y 2018 se produjeron 212,646 VIS en la ciudad (Yunda, Ceballos-Ramos y Rincón-Castellanos, 2022) Entre los proyectos de mayor escala se destacan la 'Ciudadela El Porvenir' en Bosa y 'Ciudad Verde' en Soacha, en la periferia suroccidental de la ciudad, planeando cada proyecto más de 21 mil unidades VIS (Acosta Restrepo & Henao Padilla, 2011). En estos años el déficit cuantitativo de vivienda descendió notoriamente en un 50%, de 176,268 viviendas en 2003, a 96,947 en 2018, señalando posibles efectos benéficos de la política (BCV, 2019).

No obstante, las ciudadelas VIS desarrolladas también carecieron de una adecuada dotación de infraestructura y espacio público (Ceballos Ramos, 2008; Escallón & Rodríguez, 2010; Fique-Pinto, 2011) y otros indicadores señalaban limitaciones. Por ejemplo, las ocupaciones ilegales de suelo monitoreadas en las periferias rurales aumentaron de 12 mil en 2009 a más de 28 mil en 2018 (BCV, 2019), reafirmando los problemas de focalización del programa.

De acuerdo con las cifras de Bogotá Cómo Vamos (2024), hacia 2019 estos hechos mostraban un posible agotamiento del programa de subsidio a la demanda. En ese año la ciudad inició apenas alrededor de 9,800 viviendas de interés social y prioritario, un notorio descenso de las 30 mil anuales que se iniciaron en los años de auge del programa en 2006 y 2007. En ese momento se pensaba que era imposible el desarrollo de vivienda de interés social en la ciudad, dado el alto costo del suelo y la baja disponibilidad de predios en áreas urbanizables.

Estos indicadores se transformaron pocos años más tarde. Para 2023 ya las iniciaciones de VIS habían alcanzado e incluso superado las cifras vistas a mediados de la década de 2000. En ese año se iniciaron casi 32 mil unidades subsidiables en la ciudad, aunque con la particularidad que el 90% de ellas fueron VIS, la categoría de mayor precio. Apenas 2,258 de ellas, el 3%, fueron Vivienda de Interés Prioritario-VIP, las más accesibles en precio. Si bien estas positivas cifras destacaron las gestiones de los alcaldes de la ciudad, este nuevo auge de las VIS se ha visto criticado por nuevas características de las unidades como localizaciones centrales, pero áreas muy reducidas que han sido catalogadas por la opinión pública como 'microapartamentos', además de frecuentemente ser entregadas a los usuarios sin acabados Esto hace que las VIS tengan precios muy altos por metro cuadrado o en localizaciones atractivas para el turismo y las rentas cortas (A. Camargo Sierra & Araque Solano, 2025). Este criticismo ha sido sintetizado en el término 'falsas VIS' que ha sido popularizado en los medios de comunicación (Arias Ruiz, 2023; Goossens et al., 2020; Martínez Herrera, 2021; Tamayo Acevedo, 2016).

Este fenómeno, no obstante, se presenta solamente dentro del perímetro administrativo de la ciudad, ya que en su área metropolitana el auge del desarrollo de VIS periféricas continúa, señalando posible expulsión de familias de bajos ingresos. Para 2024 una de cada tres viviendas nuevas en la región se construyó fuera de Bogotá (BCV, 2025). Lo que enfatiza la necesidad de tener una política de vivienda regional en el marco de la 'Región Metropolitana Bogotá Cundinamarca', creada a través del Acto Legislativo 02 de 2020, pero que en la actualidad solo incluye a Bogotá y dos municipios de la región (regionmetropolitana.gov.co, s.f..).

La ciudad viene también experimentando un cambio de tendencias demográficas. Desde 2015 tiene un pronunciado descenso en su tasa de natalidad. Para ese año hubo 14.1 nacimientos por cada 1,000 personas, mientras que para 2023 esa cifra descendió un 50%, a solo 7.1 (Secretaría de Salud de Bogotá, 2025). Al mismo tiempo, los hogares unipersonales en la ciudad han subido en proporción, de 5.3% del total en 2011 a 19.3% en 2021, lo que

representa casi un 300% de aumento. También, la proporción de hogares que vivían en arriendo aumentó de 39.7% en 2011, al 50.7% para 2021, siendo ahora mayoritarios en la ciudad (SDP, 2023).

Con este contexto, el presente artículo busca entender una posible relación entre estos cambios, como el agotamiento del suelo y transformaciones demográficas de Bogotá, con la evolución de la política pública de VIS en el período 2005-2022 y su transición neoliberal. Para esto se analizaron los cambios de enfoque y articulación en la política pública de VIS entre los gobiernos nacionales y distritales, y se hizo un seguimiento a las características y localización de los proyectos VIS dentro de Bogotá a través de una base de datos de proyectos promocionados en el mercado.

Metodología

Con este propósito de investigación se revisaron los cambios a la política pública a través de instrumentos de nivel nacional, como el Plan Nacional de Desarrollo, Decretos de sector vivienda, y de nivel distrital, como el POT y los proyectos de las entidades del sector hábitat. Esta información cualitativa se combinó con un análisis cuantitativo de una base de datos de proyectos VIS promocionados dentro del perímetro urbano de Bogotá. El estudio se apoyó en una base de datos suministrada por 'La Galería Inmobiliaria', que es una entidad privada de investigación y análisis del sector constructor e inmobiliario. Esta entidad suministró información sobre proyectos e inmuebles identificados como VIS comercializados en Bogotá durante el período señalado. Esta clasificación, no obstante, es indicativa de la entidad y no representa si estos proyectos recibieron efectivamente subsidios estatales.

La composición inicial de la base de datos contenía 1,530 registros de proyectos en diferentes etapas de desarrollo. Dado que la mayoría de los proyectos de VIS tienen una duración de comercialización superior a un año, se optó por distribuir de manera uniforme las unidades a lo largo del tiempo que permanecieron en venta. Esta estrategia permitió equilibrar la oferta, generar un flujo temporal más coherente y construir una base de datos ajustada a la realidad del mercado. A partir de ella, fue posible extraer y relacionar la información de forma anualizada con mayor precisión.

Posteriormente, se diseñó un esquema de relaciones entre los registros —tanto de uno a muchos como de muchos a muchos— para integrar las diferentes bases y conformar la Base de Datos de Trabajo Inicial. Como resultado final, se obtuvo una base depurada y consolidada que incluye 757 registros de proyectos y 2,890 registros de inmuebles VIS en Bogotá, la cual se utilizó como insumo principal para el procesamiento estadístico y el análisis desarrollado en la investigación. En relación con los proyectos se realizó un proceso de georreferenciación utilizando Sistemas de Información Geográfica-SIG.

Los precios de venta registrados en la base de datos fueron traídos a 2022 de acuerdo con el incremento del Índice de Precios al Consumidor-IPC con fuente del Banco de la República para indicar precios reales y poder compararlos. De acuerdo con los datos entre 2005 a 2022 hubo un incremento del IPC del 80% (Baumgartner, 2023, p. 39).

Resultados

Programas Nacionales y Locales e Incrementos en los Topes de la VIS, 2005-2022

En primera instancia se revisó la evolución de indicadores clave de la economía. Entre 2005 y 2022 el salario mínimo creció cerca de un 100% y el IPC solamente lo hizo en alrededor del 80%. Esta diferencia favorable para el salario mínimo significó que los trabajadores colombianos pudieron adquirir más bienes en 2022 que en 2005. Esta relación, no obstante, es contraria en vivienda. El Índice de Precios de la Vivienda Nueva-IPVN con algunos altibajos creció casi en 180% entre 2005 y 2022, de manera pronunciada desde 2017. Esto es casi 80% más que el salario mínimo, representando la dificultad, cada año más grande, que tienen las familias más vulnerables para acceder a la vivienda nueva.

Este fenómeno está relacionado con el incremento de los precios del suelo en los últimos veinte años, y muestra los límites a las políticas implementadas por los gobiernos nacional y local para mejorar el acceso de la población a una vivienda digna. Para explicar esto, a continuación, se hace un resumen de las normativas y programas de fomento al acceso a la VIS formuladas por los gobiernos nacionales y de Bogotá, con el fin de explicar sus motivaciones y efectos en el mercado. Se subdividió en tres períodos concurrentes entre los gobiernos nacional y distrital, de tal forma que durante este tiempo actuaron de manera conjunta, y se complementaron o controvirtieron de acuerdo con las coyunturas políticas.

En el primer período, de 2005 a 2011, se tuvieron las administraciones políticamente opuestas lideradas a nivel nacional por Álvaro Uribe (Derecha, 2002-2010) y a nivel distrital por Luis Garzón y Samuel Moreno (Centro-izquierda 2004-2007 y 2008-2011). Aquí, la nación terminó

de reglamentar el sistema de subsidios a la demanda, a través del Decreto 975 de 2004, que reguló el 'Subsidio Familiar de Vivienda' y estableció cuatro topes de precios máximos de vivienda en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes SMMLV (50-70-100-135). El mismo decreto determinó un valor del subsidio que alcanzaba 21 SMMLV, acercándose al 40-50% del valor de la vivienda. No obstante, apenas tres años después con el Decreto 4466 de 2007, los topes se redujeron a dos, Vivienda de Interés Social (VIS) hasta 135 SMMLV y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) hasta 70 SMMLV.

Con esto desaparecieron del mercado las viviendas nuevas con precios inferiores al tope VIP, como 40 y 50 SMMLV a los que se vendieron unidades en proyectos como las 'Ciudadela El Recreo' y 'Ciudadela El Porvenir', implementados por el distrito a través de un banco de tierras administrado por la empresa Metrovivienda entre finales de los 1990 y comienzos de los 2000.

A nivel distrital, se promulgó el Decreto 190 de 2004, compilación del POT de Bogotá, el cual estableció una importante obligación de reservar suelo de expansión para VIS, que alcanzaba un 20% en el norte, y 50% en el sur y occidente de la ciudad (Artículo 350). Con esta normativa se desarrollaron ciudadelas con altos componentes de VIS, sobre todo en la periferia occidental en la localidad de Bosa, alcanzando altas iniciaciones de VIS en la ciudad entre 2005 y 2007, y especialmente el mayor número de iniciaciones VIP hasta la fecha, en 2006, con 11,280. A nivel nacional, se formuló el programa de Macroproyectos de Vivienda de Interés Social-MISN, a través del cual la nación gestionaba directamente ciudadelas VIS por encima de la jurisdicción de los gobiernos locales. Con este instrumento se gestionó el proyecto 'Ciudad Verde' en Soacha, en suelo contiguo a la localidad de Bosa en Bogotá, que desarrolló alrededor de 50 mil viviendas nuevas, la mitad de ellas VIP.

De esta manera, a pesar de ser diferentes políticamente, en esta etapa los gobiernos nacional y distrital se alinearon en el enfoque de utilizar los subsidios a la demanda para ayudar a apalancar ciudadelas en las periferias de las ciudades, con viviendas accesibles a los grupos de ingresos medios-bajos y bajos. De este proceso virtuoso se destacan la mayor cantidad de unidades subsidiables iniciadas y los menores precios, a pesar de las localizaciones periféricas.

El segundo período comprende entre 2011 y 2015, con gobiernos nacionales y locales más contradictorios entre sí. En el gobierno nacional se encontraba como presidente Juan Manuel Santos (Derecha, 2010-2018), apersonado a través de la Vicepresidencia y el MVCT por German Vargas, quien fue un importante antagonista del gobierno distrital encabezado por Gustavo Petro (Izquierda, 2012-2016).

Aquí, el gobierno nacional determinó normas que aumentaron el tope de precio de las viviendas subsidiables y redujeron las exigencias de suelo para VIS. Primero, la Ley 1753 de 2015 abrió la puerta a un incremento del tope de las viviendas subsidiables, estableciendo que, en caso de proyectos de renovación urbana, la VIP podría alcanzar un tope de 100 SMMLV, y la VIS un tope de 175 SMMLV. Al mismo tiempo, el Decreto 1077 de 2015 impuso un porcentaje mínimo obligatorio de 20% de suelo para VIP en suelo de desarrollo, que era en efecto un porcentaje inferior a lo que se exigía en el POT, Decreto 190 de Bogotá (50%). De manera importante, también el MVCT formuló el programa Mi Casa Ya, que permitió que el sector privado liderara la mayor parte del proceso de selección de hogares y asignación de subsidios a través de alianzas entre el sector bancario y los promotores.

Desde el gobierno nacional también se desarrolló el Programa de Viviendas Gratis- PVG, reglamentado por la Ley 1537 de 2012, la cual subsidiaba el 100% del valor de la vivienda a nivel nacional. Para este programa, los gobiernos locales deberían gestionar el suelo para el desarrollo las VIS. Desde una perspectiva política, el gobierno distrital izquierdista decidió priorizar el desarrollo de vivienda en suelos fiscales en áreas centrales de la ciudad como respuesta a la controversia por las localizaciones periféricas. Se desarrolló emblemáticamente el proyecto VIS 'Plaza de la Hoja', con 457 unidades en un suelo de localización central destinado originalmente a un centro de convenciones y oficinas. También intentó implementar proyectos VIS en lotes fiscales en áreas donde se localizan grupos de alto ingreso, pero sin éxito por acciones populares interpuestas por vecinos (Redacción Bogotá, 2014a, 2014b, 2015). Se realizaron declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria en lotes privados vacantes en 2008 y 2013, lo que facilitó el desarrollo de proyectos VIS en la ciudad, herramienta reglamentada desde la Ley 388 de 1997 (Artículo 52), pero escasamente utilizada.

En el tercer período 2016-2022 confluyeron las fuerzas políticas nacionales de Juan Manuel Santos e Iván Duque (Derecha 2010-2018 y 2018-2022) y a nivel distrital, Enrique Peñalosa (Derecha, 2016-2019) y Claudia López (Centro-izquierda 2020-2023). Esta última, aunque de tendencia política contraria se alineó parcialmente con los enfoques de las políticas nacionales. Por tanto, se consolidó un modelo que subsidió la VIS con mayor costo en localizaciones centrales.

Los incrementos del tope de precio en áreas centrales se ampliaron a todo el territorio de Bogotá a través del Decreto 1467 de 2019, que eleva el tope de VIS en todas las ciudades que superen un millón de habitantes y su área metropolitana a 150 SMMLV. Para compensar este aumento, desde la ciudad se introduce el subsidio distri-

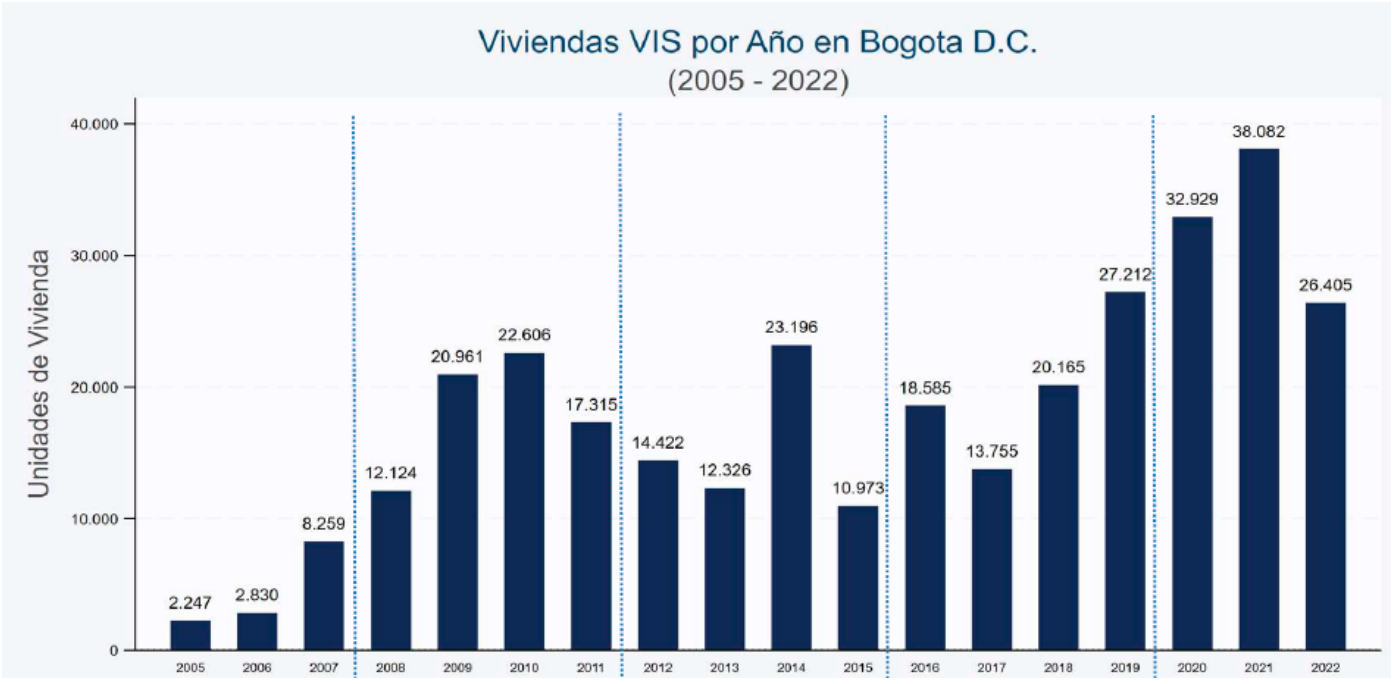


Figura 1. Cantidad de VIS promocionadas por año en el período 2005-2022
Fuente: Baumgartner (2023, p. 57).

tal de vivienda, y se permite que haya complementariedad con el subsidio nacional, aumentando la proporción del precio de las viviendas que pueden ser adquiridas con subsidios gubernamentales y de cajas de compensación. De esta manera se aumentan también los recursos públicos encaminados a la financiación de las VIS.

A nivel distrital se formuló un nuevo POT (Decreto 555 de 2021), que obligó la localización de VIS en zonas centrales de la ciudad (Artículo 322). Específicamente, requirió localizar unidades VIS en nuevos proyectos de vivienda multifamiliar, pero ofreció incentivos como la no contabilización del área de las unidades VIS en el máximo de área construida permitida a través de lo que se denominó Índice de Construcción Efectivo-ICe (Artículo 266). Igualmente, en el ICe se permitió no contabilizar áreas comunes no habitables como las denominadas 'amenidades' como gimnasios, comedores, salas de trabajo, características de las soluciones de vivienda colectiva. La administración también intentó en el POT establecer un mínimo de 42 m2 de área, pero esta medida nuevamente sufrió una controversia mediática (Metrocuadrado, 2021). La ciudad terminó emitiendo la Circular 007 en 2022 que permitió unidades hasta 36 m2, con la condición de que no fueran obligación urbanística VIS.

Los topes de precio superiores, sumados a los incentivos normativos y reducción en costos notariales e impuestos crearon un ambiente favorable para el desarrollo de VIS, mientras que los controles a la focalización de los beneficios disminuyeron. Derivado de esto surge un nuevo auge del desarrollo de viviendas que aplican a subsidios, pero casi que exclusivamente para las de más alto costo 'Tope VIS' (150 SMMLV).

Características de los Proyectos VIS en Bogotá, 2005-2022

Se analizaron los proyectos VIS en Bogotá incluidos en la base de datos de La Galería Inmobiliaria y se presenta en la Figura 1 la cantidad de viviendas VIS promocionadas por año en Bogotá. La gráfica muestra durante el primer período 2005-2007 un proceso de lento crecimiento para alcanzar un primer auge de la promoción de unidades VIS entre 2009 y 2010, superando las 20 mil unidades anuales durante el auge de las ciudadelas en suelo periférico. Después, en el tercer período de gobierno nacional de Santos y distrital de Petro hubo una caída de la promoción anual de proyectos con el agotamiento del suelo disponible periférico, a excepción de 2014, cuando se alcanzó un nuevo pico de corta duración con 23 mil unidades anuales promocionadas bajo el PVG.

La etapa final se caracteriza por una recuperación y auge de las VIS durante las presidencias de Santos y Duque, y las alcaldías de Peñalosa y Lopez, que sentaron las bases para el mayor auge de promoción de VIS a través del modelo de 'Microapartamentos', que duró tres años, entre 2019 a 2021, con un pico en 2021 con más de 38 mil unidades promocionadas.

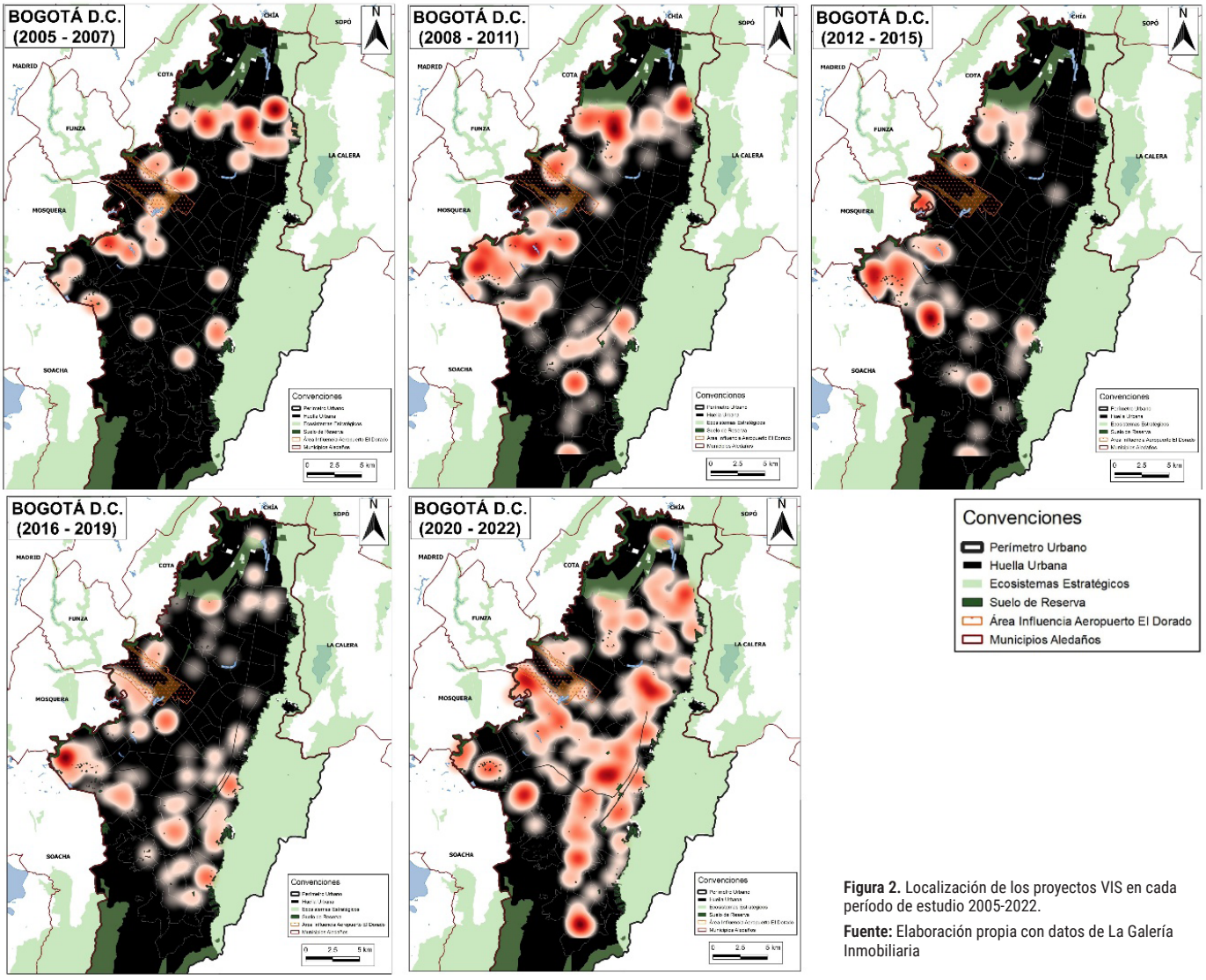


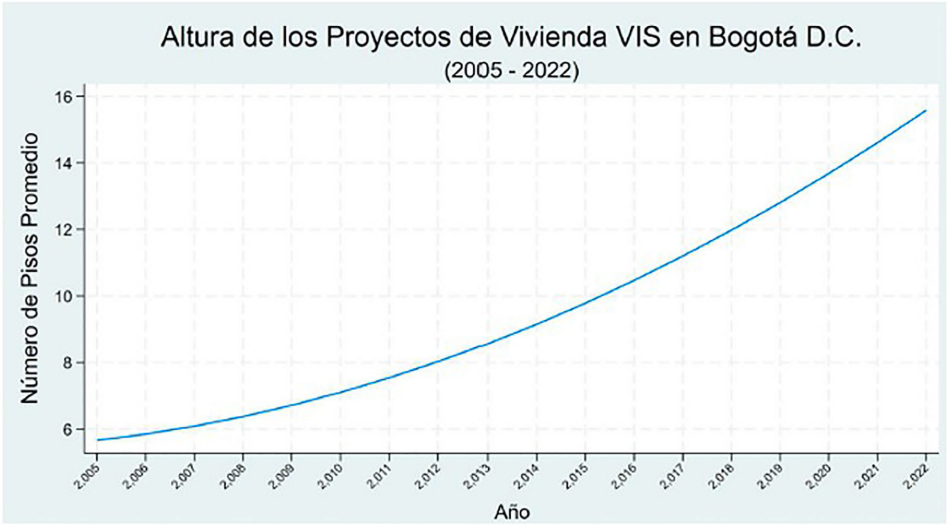
Figura 2. Localización de los proyectos VIS en cada período de estudio 2005-2022.

Fuente: Elaboración propia con datos de La Galería Inmobiliaria

Para observar la distribución de la oferta en el territorio se representó a través de SIG la localización de los proyectos de VIS promocionados durante cada período de gobierno comprendido en el estudio. La Figura 2 muestra la cantidad de proyectos VIS desarrollados en la ciudad y destaca las áreas donde se concentró la mayor parte de la actividad constructiva.

Durante el primer período se observa una fuerte concentración de proyectos en las periferias norte y occidente de la ciudad, en la localidad de Suba primero y luego en las localidades de Kennedy y Bosa. Este desarrollo periférico se puede relacionar con la consolidación de ciudadelas de VIS a través de los Planes Parciales como instrumento de planeación viabilizado por el POT (Decreto 190) y a su exigencia de una cantidad importante de suelo reservado para VIS en estos planes que podía alcanzar entre el 30% al 50% del total. Se destaca también la gestión de Metrovivienda que funcionó como un banco de tierras para el desarrollo de VIS y articulaba la gestión pública con las empresas promotoras privadas. Por ejemplo, gestionando el proyecto Ciudadela El Porvenir, con 21,000 unidades VIP, las de menor costo del mercado. A pesar de su gestión, Metrovivienda terminaría disolviéndose y fusionándose con la Empresa de Renovación Urbana en 2016 (Gilbert, 2009).

Durante las administraciones nacional de Santos y distrital de Petro, la intensidad de la actividad constructiva disminuye en el norte, mientras que los proyectos se concentran principalmente en la localidad de Bosa y Ciudad Bolívar, en las últimas grandes áreas de suelo disponible dentro del perímetro urbano de Bogotá. Entre los proyectos más grandes se destacan el desarrollo de siete planes parciales en el extremo suroccidental de Bosa, el más grande conocido como Campo Verde, y en Ciudad Bolívar, el plan parcial El Ensueño, que fue pionero en desarrollar VIS en torres con alturas mayores a seis pisos.



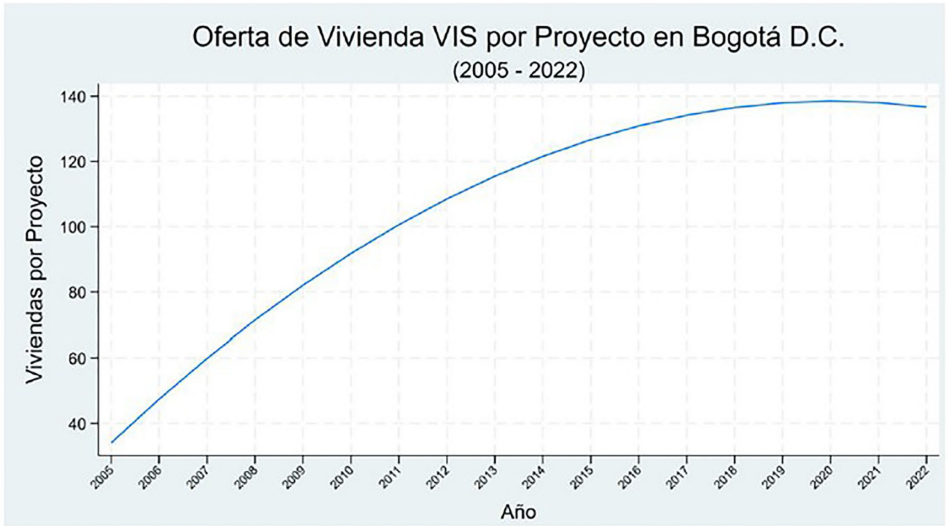


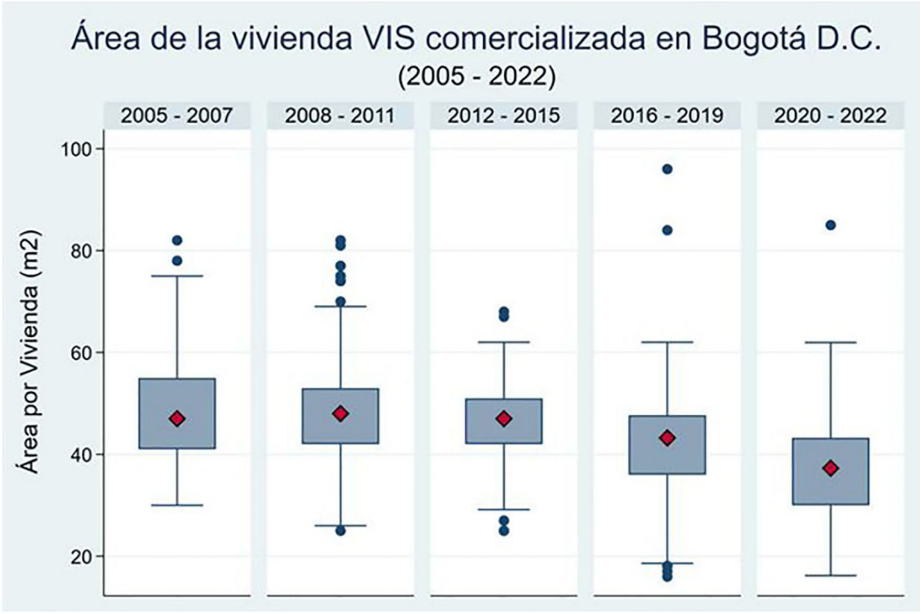
Figura 3. Viviendas por proyecto y alturas de los edificios 2005-2022

Fuente: Baumgartner (2023, p.56 y p.58).

La Figura 1 muestra que durante 2016-2019 —con Santos en el gobierno nacional y Peñalosa en el distrital— se registra una transición en la localización espacial de los proyectos. Una gran proporción de los proyectos VIS empiezan a ser promocionados en las localidades del centro-sur de la ciudad como Los Mártires, Antonio Nariño y San Cristóbal. Esta nueva tendencia espacial se consolidó en el período final 2020-2022, con los gobiernos de Duque-López en donde se registró el mayor auge de producción VIS a lo largo de la ciudad, pero con un mayor énfasis en el centro de la ciudad. Como novedad, se empiezan a desarrollar proyectos VIS en localidades tradicionales de población de mayores ingresos como Usaquén, Chapinero y Barrios Unidos.

En la Figura 3, se muestran las características de los proyectos VIS en función de su altura y cantidad de viviendas en la ciudad. En las dos figuras se observa una curva ascendente en donde en el primer período los proyectos mantenían promedios de altura de seis pisos con entre 40 y 60 viviendas. No obstante, desde la etapa 2012-2015 que coincide con los primeros indicios de agotamiento de suelo en la ciudad y las políticas de redensificación en áreas centrales de la alcaldía de Petro, empiezan las alturas promedio a superar los seis pisos y consolidarse entre 8 a 10 pisos. Igualmente, en estos años aumenta el número de viviendas por proyecto para alcanzar entre las 100 a 120 unidades. Sin embargo, como lo muestra la figura se presenta una tendencia contraria en el último período entre altura y viviendas por proyecto. Mientras que las alturas siguen subiendo, alcanzando entre 14 a 16 pisos en promedio, el número de viviendas por proyecto se estabiliza alrededor de las 130.

Finalmente, se muestra la Figura 4 con diagramas de cajas y bigotes, que indican los cambios en las áreas de cada VIS y su precio por metro cuadrado por cada período de estudio, traídos a 2022 a través del incremento del IPC para ser comparables. Estos indicadores determinan la calidad de vida en relación con los espacios de habitabilidad y privacidad, y el costo-beneficio obtenido por el usuario en comparación con otros productos inmobiliarios y otras zonas de la ciudad.



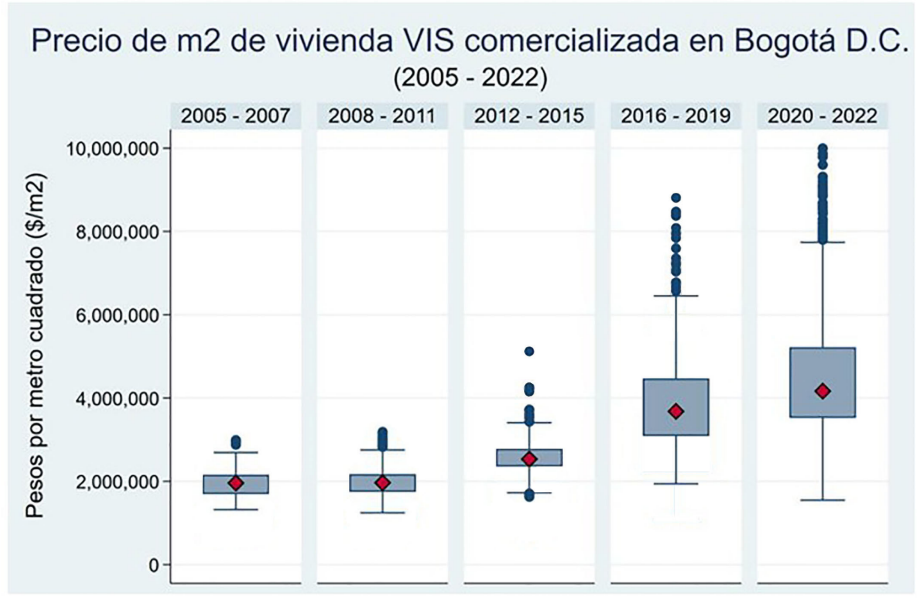


Figura 4. Área promedio y precio promedio por metro cuadrado de las unidades promocionadas como VIS, 2005-2022

Fuente: Elaboración propia con datos de La Galería Inmobiliaria. Los precios pasados fueron ajustados a 2022 utilizando el IPC.

En relación con las áreas, estas se mantuvieron estables en los tres primeros períodos de análisis entre 2005 a 2015 promediando alrededor de 40 y 50 m2. No obstante, en las dos últimas etapas empezaron a descender, para ubicarse en promedio alrededor de los 40 m2 entre 2016 y 2019, y luego reducirse a un promedio de 38 m2 entre 2020-2022. Cabe resaltar que esto indica que la mayoría de las viviendas promocionadas se encontraban bajo el límite de área establecido para la VIS como resultado de obligaciones urbanísticas por la ciudad de 42 m2 (Circular 007, 2022).

En segunda instancia, en relación con los precios reales por metro cuadrado de las VIS promocionadas en Bogotá, se sigue una tendencia contraria pero mucho más pronunciada en ascenso en los dos últimos períodos. Entre 2005 y 2015 se mantuvo estable el precio por metro cuadrado de la VIS entre $2’000,000 y $2’500,000. Pero luego empezó un vertiginoso aumento, ya que para 2016-2019 ya alcanzaba los $3’500,000 y, finalmente, entre 2020-2022, llegó a los $4’000,000. La dispersión de los precios también aumentó con varios proyectos atípicos con precios por encima de los bigotes. Estas excepciones, que eran raras antes de 2015, entre 2020-2022 alcanzaron precios por metro cuadrado de entre $6’000,000 y llegando incluso hasta $10’000,000. Estos precios por metro cuadrado de la VIS son comparables con los de viviendas de lujo en las zonas más exclusivas de la ciudad.

Este punto se refuerza con la Tabla 1, que muestra los diez proyectos con mayor precio por metro cuadrado registrados en la base de datos bajo el umbral del tope VIS, todos localizados en las áreas de mayor prestigio en el

Nombre del Proyecto	Año	Zona	Total, Unidades	Promedio área unidad m2	Promedio precio por m2
Oruga 93-16	2021	Chicó	102	16	$9'993,831
Edificio H	2020	Chicó	198	17	$9'864,944
Fusion 93B Et. 2	2021	Chicó	120	18	$9'600,000
Oruga	2020	Chicó	90	16	$9'439,902
Fusión 93B	2021	Chicó	96	17	$9'117,647
Serendipia	2021	Multicentro	63	17	$8'945,221
Serendipia Chapinero	2020	Centro	84	18	$8'783,417
Iflat 63	2020	Centro	68	20	$8'685,185
Héroes 79 ST	2021	Chicó	1320	25	$8'590,000
Klik	2021	Centro	127	19	$8'488,954

Tabla 1. Diez proyectos con mayor precio por metro cuadrado en la base de datos estudiada
Fuente: Elaboración propia con datos de La Galería Inmobiliaria.

mercado inmobiliario de Bogotá. No obstante, esta base de datos solo indica los proyectos denominados comercialmente como VIS, pero no hay certeza de que hayan recibido subsidios estatales.

Conclusiones

El análisis de la política de VIS en Bogotá entre 2005 y 2022 muestra una transformación de las estrategias habitacionales, así como tensiones entre los objetivos de inclusión social y los resultados efectivos en el mercado inmobiliario. Durante este período, la política pública en Bogotá, sin incluir su área metropolitana, transitó de las ciudadelas periféricas hacia los llamados microapartamentos en áreas centrales, lo que refleja tanto cambios en la regulación como en las dinámicas del suelo urbano y las tendencias demográficas de la ciudad.

Se observa que los programas de subsidio a la demanda cumplieron un papel central en el impulso de la producción de vivienda, pero al mismo tiempo consolidaron limitaciones estructurales. Si bien en ciertos momentos lograron reducir el déficit habitacional, también generaron efectos de segregación socioespacial cuando las VIS se localizaron principalmente en periferias carentes de infraestructura adecuada.

Posteriormente, con el incremento progresivo de los topes de precio y las flexibilizaciones normativas, la producción de VIS se desplazó hacia áreas centrales, pero bajo nuevas características que suscitaron críticas. La proliferación de microapartamentos, con áreas cada vez más reducidas y precios por metro cuadrado comparables con viviendas de estratos altos, puso en cuestión el principio de la VIS como herramienta de inclusión. Estos desarrollos, que algunos llaman 'falsas VIS', mostraron cómo los incentivos normativos y financieros pudieron ser apropiados por el sector privado para maximizar la rentabilidad, en detrimento de la habitabilidad y asequibilidad para los hogares de menores ingresos. No obstante, se advierte que la fuente de los datos no confirma definitivamente este punto.

El contexto demográfico y social de Bogotá contribuye a explicar esta transición. La disminución de la tasa de natalidad y el aumento acelerado de hogares unipersonales y en arriendo crearon una demanda creciente por viviendas de menor tamaño en localizaciones bien conectadas. Sin embargo, la respuesta del mercado, avalada por la normativa, ha tendido a privilegiar soluciones mínimas en área, pero máximas en precio, lo que termina excluyendo a la población más vulnerable. Así, la relación entre cambios sociales y producción de vivienda no ha estado mediada por un enfoque de equidad, sino por la lógica del mercado inmobiliario.

En suma, la trayectoria analizada revela que, pese a los avances en términos de producción y acceso mediante subsidios, la política de VIS en Bogotá enfrenta tres grandes desafíos: garantizar una verdadera focalización hacia los hogares más pobres, asegurar estándares mínimos de habitabilidad en las viviendas ofertadas y equilibrar la localización central con la asequibilidad. El paso de ciudadelas periféricas a microapartamentos centrales sintetiza la paradoja de una política que ha logrado dinamizar el mercado, pero que corre el riesgo de desvirtuar

su misión social. El reto consiste en diseñar instrumentos que articulen la oferta privada con una regulación más estricta que priorice el bienestar de los hogares vulnerables, evitando que las VIS se conviertan en productos inmobiliarios que, aunque cumplan formalmente las normas, no satisfagan las necesidades reales de la población a la que están dirigidas.

Referencias

ACOSTA RESTREPO, P., & HENAO PADILLA, M. J. (2011). Ciudad Verde: los macroproyectos en acción. *Alarife*, *22*, 26–45.

AGENCIA UNAL. (2024). Solo el 11% de las viviendas de interés social son adquiridas por hogares de menores ingresos. *Agencia de Noticias UNAL*. https://agenciadenoticias.unal.edu.co/detalle/solo-el-11-de-las-viviendas-de-interes-social-son-adquiridas-por-hogares-de-menores-ingresos?utm_source=chatgpt.com

ALZATE NAVARRO, Á. M. (2023). *Del urbanismo desarrollista al neoliberal Producción de espacio urbano en Medellín (1947-2018)* (1ra ed.). Editorial UNAL.

ARIAS RUIZ, I. C. (2023). *¿A quién está llegando la vivienda social en Bogotá 2004 – 2019?: el problema del acceso a la oferta de vivienda de interés social en Bogotá* [Trabajo de Grado en Maestría en Gobierno Urbano, Universidad Nacional de Colombia]. https://repositorio.unal.edu.co/items/6e6640d0-c024-4b42-8d75-4e7a8925c75c

BAUMGÄRTNER, D. E. (2023). *Las rentas del suelo y su impacto en el desarrollo de Vivienda de Interés Social (VIS) en Colombia: Caso de estudio Bogotá D.C. (2005 a 2022)* [Trabajo de Grado Maestría en Planeación Urbana y Regional, Pontificia Universidad Javeriana]. http://hdl.handle.net/10554/65109

BCV. (2019). *Informe de Calidad de Vida en Bogotá 2019*. https://bogotacomovamos.org/vigesimo-segundo-informe-de-calidad-de-vida-en-bogota-2019-2/

BCV. (2024). *Informe de Calidad de Vida en Bogotá 2023*. https://bogotacomovamos.org/informe-de-calidad-de-vida-2023/

BCV. (2025). *Informe de Calidad de Vida Bogotá 2024*. https://bogotacomovamos.org/informe-de-calidad-de-vida-2024/

CAMARGO SIERRA, A., & ARAQUE SOLANO, A. S. (2025). Efectos de las plataformas de arrendamiento turístico en el mercado inmobiliario residencial de Bogotá. *Papers. Revista de Sociologia*, *110*(4), e3394. https://doi.org/10.5565/rev/papers.3394

CAMARGO SIERRA, A. P. (2020). Vivienda y estrategias familiares de vida en barrios populares consolidados en Bogotá. *Revista INVI*, *35*(98), 101–125. https://doi.org/10.4067/S0718-83582020000100101

CAMELO RINCÓN, M., & CAMPO ROBLEDO, J. (2016). Análisis de la política de vivienda en Bogotá: un enfoque desde la oferta y la demanda. *Revista Finanzas y Política Económica*, *8*(1), 105–122. https://ideas.repec.org/a/col/000443/015412.html

CASTELLANOS, M. R., & HERNÁNDEZ-GARCÍA, J. (2022). Urbanización informal en Bogotá, entre la teoría y la política urbana. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, *14*, e20210276. https://doi.org/10.1590/2175-3369.014.E20210276

CEBALLOS RAMOS, O. L. (2008). La cualificación de la periferia urbana y el espacio público. *Territorios*, *18–19*, 207–227. https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/833

CIRCULAR 007 (2022). *Entidades Asociadas | Región Metropolitana*. (s.f.). Recuperado diciembre 1, 2025, de https://regionmetropolitana.gov.co/entidad/entidades-asociadas

ESCALLÓN, C., & RODRÍGUEZ, D. (2010). Las preguntas por la calidad de la vivienda: ¿Quién las hace?, ¿Quién responde? *Dearq*, *6*, 6–19.

FIQUE-PINTO, L. F. (2011). La política pública de vivienda en Colombia. Conflicto de objetivos. *Bitácora Urbano Territorial*, *2*(13), 73–89. http://www.revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18523

GILBERT, A. (2004). Helping the poor through housing subsidies: lessons from Chile, Colombia and South Africa. *Habitat International,* 28(1), 13-40. https://doi.org/10.1016/S0197-3975(02)00070-X

GILBERT, A. (2009). The rise (and fall?) of a state land bank. *Habitat International*, *33*(4), 425–435. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2009.01.003

GILBERT, A. (2011). Ten Myths Undermining Latin American Housing Policy. *Revista de Ingeniería*, *35*, 79–87. http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S0121-49932011000300013&lng=en&nrm=iso&tlng=en

GILBERT, A. (2015). Urban governance in the South: How did Bogotá lose its shine? *Urban Studies*, *52*(4), 665–684. https://doi.org/10.1177/0042098014527484

GILBERT, A., & WARD, P. M. (2009). *Housing, the State and the Poor: Policy and Practice in Three Latin American Cities*. Cambridge University Press.

GOOSSENS, M., JANÉ, M., & VILLATE, C. (2020). Falsas VIS. *El Espectador*. https://www.elespectador.com/economia/vivienda-de-ingreso-seguro-article/

LIBERTUN DE DUREN, N. R. (2018). Why there? Developers' rationale for building social housing in the urban periphery in Latin America. *Cities*, *72*, 411–420. https://doi.org/10.1016/j.cities.2017.10.006

MARTÍNEZ HERRERA, S. A. (2021). *Asimetría conceptual en la oferta de microapartamentos en Bogotá: una aproximación crítica al diseño y la habitabilidad de la vivienda con espacios mínimos*. [Trabajo de Grado Maestría en Arquitectura, Universidad de los Andes]. https://hdl.handle.net/1992/53550

MCTARNAGHAN, S., MARTÍN, C., SRINI, T., & COLLAZOS, J. (2016). *Revisión Bibliográfica sobre Vivienda en América Latina y el Caribe*. Urban Land Institute and Habitat for Humanity.

METROCUADRADO. (2021). ¿No se podrán construir más apartaestudios en Bogotá según el nuevo POT? *Metrocuadrado.Com*. https://www.metrocuadrado.com/noticias/actualidad/no-se-podran-construir-mas-apartaestudios-en-bogota-segun-el-nuevo-pot-4353

REDACCIÓN BOGOTÁ. (2014A). "Son una provocación" dice Vargas Lleras sobre casas VIP en estrato 6. *El Tiempo*. http://www.eltiempo.com/bogota/casas-de-interes-social-en-la-93-es-una-provocacion-vargas-lleras/14822775

REDACCIÓN BOGOTÁ. (2014B). Victimas dudan sobre beneficios de casas VIP en estrato 6. *El Tiempo*. https://www.eltiempo.com/archivo/documento/cms-14803297

REDACCIÓN BOGOTÁ. (2015). Viviendas VIP de Petro fueron suspendidas. *El Tiempo*. https://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-16407881

REY HERNÁNDEZ, M. (2023). *Efecto de los subsidios de vivienda del programa "Mi Casa Ya" sobre el mercado de vivienda de interés social en Colombia (2015-2021)* [Trabajo de Grado Magíster en Políticas Públicas, Universidad de Los Andes]. https://hdl.handle.net/1992/67509

SDP. (2023). *Encuesta Multipropósito: más de 10 años entregando información de calidad sobre las condiciones de vida de las y los bogotanos | Secretaría Distrital de Planeación*. https://www.sdp.gov.co/noticias/encuesta-multiproposito-mas-de-10-anos-entregando-informacion-de-calidad-sobre-las-condiciones-de

SECRETARÍA DE SALUD DE BOGOTÁ. (2025). *Natalidad en Bogotá D.C. - SaluData - Observatorio de Salud de Bogotá*. SaluData. https://saludata.saludcapital.gov.co/osb/indicadores/natalidad-en-bogota/

TAMAYO ACEVEDO, A. (2016). *Falsas VIP: ¿mito o realidad?: implicaciones de la vivienda de interés prioritario en el ordenamiento territorial de Medellín*. [Trabajo de Grado Maestría en Estudios Urbano-Regionales, Universidad Nacional de Colombia Medellín]. https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/56880

TORRES-TOVAR, C. A., RINCÓN-GARCÍA, J. J., & VARGAS-MORENO, J. E. (2009). *Pobreza Urbana y Mejoramiento Integral de Barrios en Bogotá*. Editorial Universidad Nacional de Colombia.

YEPES, T., & RAMÍREZ, M. (2017). *Mi Casa Ya: Programa de Vivienda de Interés Social*. https://www.repository.fedesarrollo.org.co/handle/11445/3430

YUNDA, J. G., CEBALLOS-RAMOS, O., & RINCÓN-CASTELLANOS, M. (2022). The challenge of low-income housing quality in Latin American cities: lessons from two decades of housing policies in Bogotá. *Housing Studies*, *37*(10), 1877–1895. https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1867080

35 | 3

Dossier Central

Bitácora 35 (3) 2025: 28-42
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá

Concentración de capital para la producción de vivienda en el Borde Metropolitano de Bogotá:

un enfoque multiescalar del oligopolio inmobiliario

Concentration of capital for housing production in the Bogotá Metropolitan Border:
a multi-scalar approach to the real estate oligopoly

Concentração de capital para a produção habitacional na periferia metropolitana de Bogotá:
uma abordagem multiescalar para o oligopólio imobiliário

Concentration des capitaux pour la production de logements dans la périphérie métropolitaine de Bogotá :
une approche multi-échelle de l'oligopole immobilier

Autor

Alejandro Guerrero Hurtado

Universidad La Gran Colombia
oaguerreroh1991@gmail.com
https://orcid.org/0000-0002-5150-3121

Recibido: 1/9/2025
Aprobado: 29/10/2025

Cómo citar este artículo:

Guerrero, A. (2025). Concentración de capital para la producción de vivienda en el Borde Metropolitano de Bogotá: un enfoque multiescalar del oligopolio inmobiliario. Bitácora Urbano Territorial 35(III): 28-42. https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n2.122787

Resumen

El artículo se propone analizar la relación entre el acelerado proceso de concentración de capital financiero-inmobiliario y el auge de la producción habitacional en el Borde Metropolitano de Bogotá entre 2001 y 2015. Para esto, se hizo seguimiento de tres dimensiones de estudio: la relación entre promotores inmobiliarios, sistema de crédito y Estado en la producción del espacio edificado; las implicaciones de la consolidación de una estructura de mercado oligopólica sobre el volumen de producción de vivienda, y la forma de estructuración territorial que resultó del incremento de la escala de producción, la diferenciación espacial de tipologías de vivienda y la generalización del conjunto habitacional cerrado. El estudio adoptó un enfoque cuantitativo orientado a determinar el grado de concentración en dos ámbitos: la escala de las operaciones constructivas y la participación por empresa en la producción habitacional. Dichos datos fueron clasificados por segmentos inmobiliarios y georreferenciados para hallar tendencias de distribución espacial. El enfoque multiescalar permitió caracterizar la serie temporal como un período de transición desde monopolios locales espacialmente dispersos hacia un régimen habitacional desigualmente desarrollado y subsumido a un oligopolio inmobiliario metropolitano.

Palabras clave: vivienda, área metropolitana, concentración económica, urbanización, Estado

Autor

Alejandro Guerrero Hurtado

Doctor en estudios latinoamericanos y maestro en estudios políticos y sociales de la Universidad Nacional Autónoma de México. Licenciado en Ciencias Sociales de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas. Docente de Tiempo Completo de la Facultad de Ciencias de la Educación de la Universidad La Gran Colombia, institución en la que coordina el semillero de investigación "Espacio geográfico, ambiente y dinámicas urbanas". Co-editor invitado de este número.

Abstract

This article analyzes the relationship between the accelerated concentration of financial and real estate capital and the boom in housing production in the Bogotá Metropolitan Area between 2001 and 2015. To this end, three dimensions of study were examined: the relationship between real estate developers, the credit system, and the State in the production of built space; the implications of the consolidation of an oligopolistic market structure on the volume of housing production, and the territorial structuring that resulted from the increased scale of production, the spatial differentiation of housing typologies, and the widespread adoption of gated communities. The study adopted a quantitative approach aimed at determining the degree of concentration in two areas: the scale of construction operations and the market share of housing production by individual companies. These data were classified by real estate segments and georeferenced to identify spatial distribution trends. The multi-scale approach allowed the time series to be characterized as a transition period from spatially dispersed local monopolies towards an unevenly developed housing regime subsumed under a metropolitan real estate oligopoly.

Keywords: housing, metropolitan area, economic concentration, urbanization, State

Résumé

Cet article analyse la relation entre l'accélération de la concentration des capitaux financiers et immobiliers et le boom de la production de logements dans la région métropolitaine de Bogotá entre 2001 et 2015. À cette fin, trois dimensions d'étude ont été examinées : la relation entre les promoteurs immobiliers, le système de crédit et l'État dans la production d'espace bâti ; les implications de la consolidation d'une structure de marché oligopolistique sur le volume de la production de logements ; et la structuration territoriale résultant de l'augmentation de l'échelle de production, de la différenciation spatiale des typologies de logements et de la généralisation des communautés fermées. L'étude a adopté une approche quantitative visant à déterminer le degré de concentration dans deux domaines : l'échelle des opérations de construction et la part de marché de la production de logements par entreprise. Ces données ont été classées par segments immobiliers et géoréférencées afin d'identifier les tendances de distribution spatiale. L'approche multi-échelle a permis de caractériser la série temporelle comme une période de transition entre des monopoles locaux spatialement dispersés et un régime de logement inégalement développé, intégré à un oligopole immobilier métropolitain.

Resumo

Este artigo analisa a relação entre a concentração acelerada de capital financeiro e imobiliário e o boom na produção habitacional na Região Metropolitana de Bogotá entre 2001 e 2015. Para tanto, foram examinadas três dimensões de estudo: a relação entre incorporadoras imobiliárias, o sistema de crédito e o Estado na produção do espaço construído; as implicações da consolidação de uma estrutura de mercado oligopolista no volume de produção habitacional; e a estruturação territorial resultante do aumento da escala de produção, da diferenciação espacial das tipologias habitacionais e da ampla adoção de condomínios fechados. O estudo adotou uma abordagem quantitativa com o objetivo de determinar o grau de concentração em duas áreas: a escala das operações de construção e a participação de mercado na produção habitacional por empresas individuais. Esses dados foram classificados por segmentos imobiliários e georreferenciados para identificar tendências de distribuição espacial. A abordagem multiescalar permitiu caracterizar a série temporal como um período de transição de monopólios locais espacialmente dispersos para um regime habitacional desigualmente desenvolvido, subsumido por um oligopólio imobiliário metropolitano.

Palavras-chave: habitação, área metropolitana, concentração econômica, urbanização, Estado



Mots-clés : logement, aire métropolitaine, concentration économique, urbanisation, État

El argumento central del artículo es que la expansión de la escala de producción habitacional en el espacio metropolitana de Bogotá se desarrolló bajo la forma de oligopolios inmobiliarios altamente concentrados, que han conformado una estructura metropolitana espacialmente diferenciada pero articulada.

Introducción

A pesar de que un instrumento formal de gobierno urbano-regional se ha establecido solo muy recientemente, con la creación de la Región Metropolitana en 2022, resulta cierto que, desde los años 70, se han afianzado relaciones funcionales entre Bogotá y los municipios aledaños que forman una unidad económico-espacial homogénea pero desigual (Dureau et al., 2002). El acelerado crecimiento de la producción habitacional en las últimas dos décadas ha consolidado este proceso, por tanto, al abordar el problema desde la perspectiva del desarrollo desigual, la escala geográfica aparece como la manifestación espacial (metropolitana) del movimiento real del capital financiero-inmobiliario en su proceso de reproducción ampliada.

El argumento central del artículo es que la expansión de la escala de producción habitacional en el espacio metropolitana de Bogotá se desarrolló bajo la forma de oligopolios inmobiliarios altamente concentrados, que han conformado una estructura metropolitana espacialmente diferenciada pero articulada dentro de un régimen de producción habitacional dominado por la vinculación de agentes urbanizadores en el ámbito

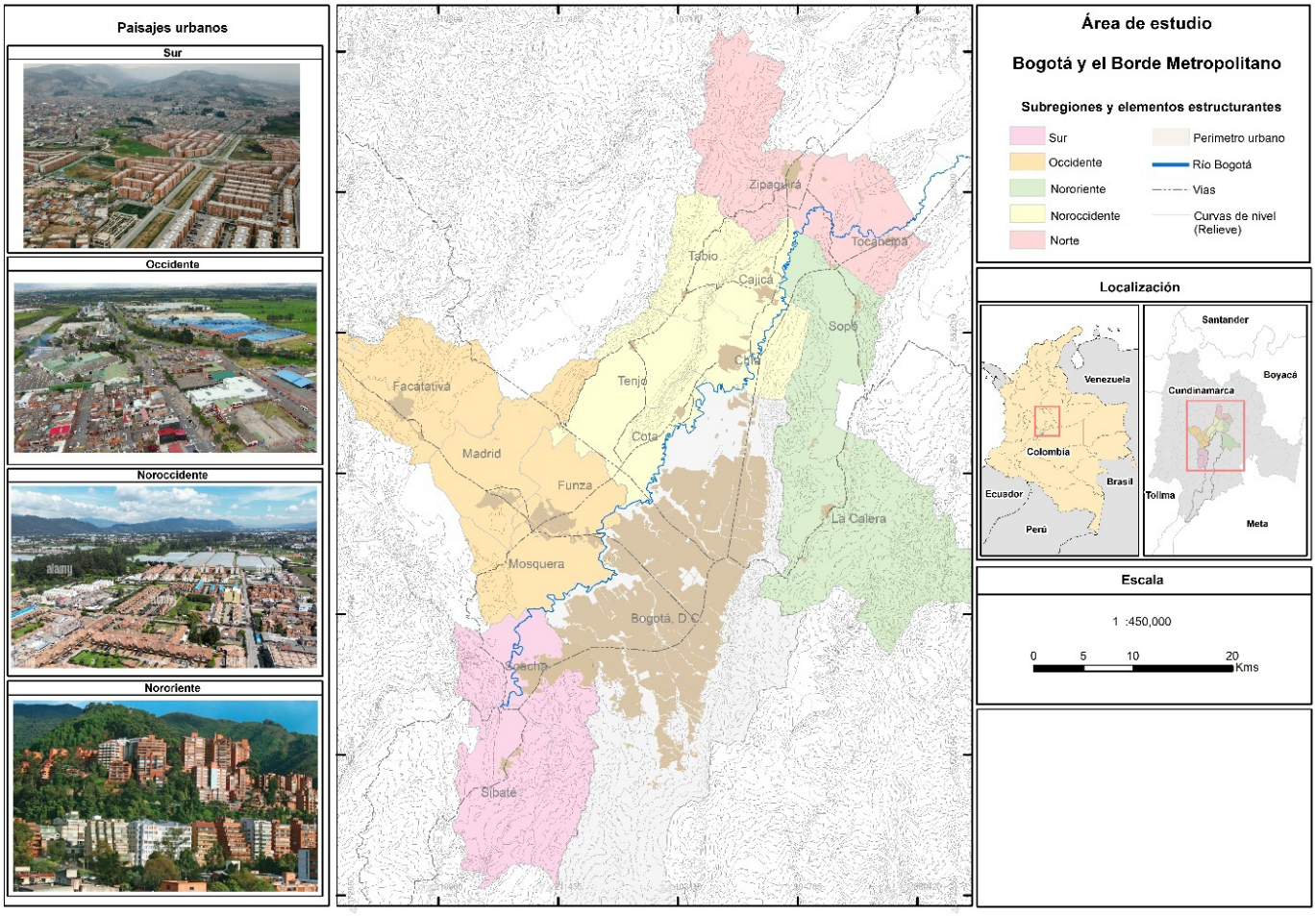


Figura 1. Área de estudio: Bogotá y el Borde Metropolitano
Fuente: Adaptado a partir de Infraestructura de Datos Espaciales de Bogotá (IDECA).

de inversión, el crédito y la promoción inmobiliaria, y de estos con el Estado, para desarrollar mayores escalas de producción. Por tanto, la concentración oligopólica y el desarrollo desigual son aspectos contradictorios del mismo proceso de consolidación de la escala metropolitana en las últimas dos décadas.

Desde una perspectiva histórica, fue posible identificar dos momentos: la recuperación de la producción habitacional, luego de la crisis hipotecaria de 1999, que se prolongó entre 2001 y 2010; seguido del período de auge de la producción habitacional, que aceleró la consolidación de los perímetros urbanos y desencadenó la ocupación expansiva en áreas rurales, con un fuerte protagonismo de la Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario (VIS y VIP, en adelante), entre 2011 y 2015. La figura 1 muestra la unidad de análisis del estudio: el Borde Metropolitano de Bogotá, formado por quince municipios que comparten con el núcleo principal límites administrativos y relaciones funcionales inmediatas y desiguales, a pesar de no haber formado áreas conurbadas en todos los frentes de expansión (SDP, 2014).

Referentes Teóricos

En el capitalismo contemporáneo, los mecanismos generales de redistribución de plusvalía en la actividad inmobiliaria residencial entre el capital promotor, las fracciones bancarias y propietarios territoriales, basados en la tasa de interés y la transferencia de sobreganancias de localización a los propietarios través de la renta del suelo, que otrora limitaban la dinámica de acumulación (Topalov, 1979), han adoptado una lógica de valorización financiarizada fuertemente vinculada al Estado (Rolnik, 2018; Salinas, 2022).

Estos cambios plantean importantes problemas teóricos sobre la relación entre los agentes que participan de la producción habitacional en los países dependientes. El desarrollo de promotoras inmobiliarias que concentran una amplia proporción de la oferta habitacional en países como México (Salinas, 2022), Brasil (Shimbo, 2010) y Colombia (Alfonso, 2012), supone la existencia de condiciones que aceleran el proceso de acumulación en la rama. En este contexto, se ha afianzado la articulación entre terratenientes urbanos, promotores inmobiliarios y agentes de inversión, desatando lógicas emergentes de estructuración territorial en las ciudades latinoamericanas, que modulan la formación y captación de rentas urbanas en función de las escalas de producción (Pradilla, 2016).

La tendencia a la articulación de distintos agentes involucrados en la producción del espacio edificado es, entonces, un atributo característico del capital financiero-inmobiliario. En ese sentido, el artículo aborda la discusión sobre la estructuración desigual del espacio metropolitano enfocando la concentración de capital en empresas promotoras que, por su nivel de articulación a circuitos estratégicas de circulación de excedentes de liquidez, son capaces de desarrollar mayores escalas de producción en agrupaciones de vivienda dentro de conjuntos cerrados, tipología habitacional dominante.

En síntesis, es la lógica social inherente a la acumulación capitalista, crecientemente contradictoria, la que explica la concentración y centralización de capital en el espacio construido: la reproducción ampliada y la distribución de capitales entre ramas determinada por las fluctuaciones de la tasa de ganancia, determinan la ubicación de la actividad económica. Con esto, se establece un régimen de división social del trabajo del que surgen patrones de diferenciación del espacio geográfico (Smith, 2020). Para analizar adecuadamente este proceso, el enfoque multiescalar permite delimitar el ámbito espacial en el que se desarrolla el proceso de acumulación directamente subsumido a la lógica del capital financiero-inmobiliario, captando los movimientos diferenciadores a menores escalas. Es sobre esta base teórica que se puede plantear el problema de la producción habitacional, que despliega configuraciones territoriales con grados desiguales de desarrollo a escala urbana y metropolitana.

De especial relevancia será el análisis de la función del Estado en la producción social de vivienda parte del contenido de su política habitacional como portadora de relaciones concretas de clase, cuya modalidad de intervención depende del grado de acumulación de capital en cada formación económico – social. Dicho proceso tiende a acelerar el proceso de concentración oligopólica en la rama de la construcción (Pradilla, 1987).

Método de Estudio

Con el fin de identificar los patrones de desarrollo desigual, producto de la diferenciación de la producción y la segmentación del mercado inmobiliario, el artículo desarrolla una perspectiva multiescalar que le permite aportar una síntesis geográfica a nivel metropolitano. Al tiempo, permite analizar el comportamiento espacial de la oferta a escala municipal, resultado de las variaciones locales en el grado de concentración de capital.

Para esto, el estudio adoptó un enfoque metodológico cuantitativo, basado en el análisis de datos sobre proyectos habitacionales con áreas construidas superiores a 300 m2, con el objetivo de reunir evidencia sobre la forma

de estructuración territorial configurada por la creciente concentración de capital financiero-inmobiliario. En total, la base de datos incluyó información de 607 proyectos habitacionales, en los cuales fueron construidas 140.394 unidades de vivienda, con un marco estadístico que cubrió los 15 municipios que conforman el Borde Metropolitano de Bogotá.

El procedimiento de sistematización de datos involucró el registro detallado de cada proyecto habitacional. Tomando en cuenta el volumen de información y el tiempo de procesamiento de la información se seleccionó una muestra de cuatro años, representativa de cambios coyunturales en la dinámica inmobiliaria del período de estudio. Dicha muestra, formada por los años 2006, 2009, 2013 y 2019, fue seleccionada teniendo en cuenta tres criterios: variaciones significativas en la actividad edificadora, variaciones en la distribución espacial de la oferta de vivienda y, en tercer lugar, cambios en la distribución de la oferta entre segmentos del mercado inmobiliario. Estos segmentos fueron construidos a partir de intervalos denominados en salarios mínimos mensuales, vigentes el año de publicación del precio de la vivienda y se detallan en la Tabla 3.

Para captar el proceso a partir de datos estadísticos, se propuso la diferenciación operativa de la categoría *concentración de capital* en dos campos de observación. En primera instancia, la concentración técnico-social a nivel de la obra de construcción, que hace referencia al tamaño de las operaciones constructivas en conjuntos cerrados de viviendas, medidas por el área construida y el número de unidades producidas.

En segundo lugar, la concentración social de la estructura del mercado inmobiliario, que hace referencia al nivel de participación de las empresas constructoras en la producción total de vivienda en los municipios del área de estudio. Para esto, se calculó el grado de concentración de capital con el Índice de Herfindhal Hirschman

El indicador se calculó elevando al cuadrado la participación de mercado de cada una de las N empresas y sumando posteriormente dichos valores, adoptando la siguiente formula:

$$IHH = \sum_{i=1}^{n} s_i^2$$

El IHH oscila entre un valor mínimo de 0 y un máximo de 10.000. En el caso extremo de un monopolio, el índice alcanza el valor de 10.000, mientras que, en un escenario de competencia perfecta de empresas de igual tamaño, se aproxima a 0. De esta forma, el Índice Herfindahl-Hirschman fue utilizado para calcular el nivel de concentración de la participación de cada promotor en la estructura de oferta de cada municipio y en cada segmento inmobiliario.

La información recolectada fue proporcionada por el Censo de Edificaciones del DANE y el Observatorio Regional de la Secretaría de Planeación Distrital de Bogotá, de acceso público. La información de cada proyecto habitacional se estructuró a partir de datos levantados, organizados y presentados por la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL, en adelante) a través de los informes mensuales de su departamento de Estudios Económicos y el Observatorio Urbano Regional, específicamente, el censo de Coordenada Urbana, con el que el gremio monitorea mensualmente la actividad edificadora en 92 municipios del país, agrupados en 17 regiones.

Resultados

En los años 80, el trabajo de autores como Pradilla (1987), Jaramillo (1981) y, en el contexto latinoamericano, Schteingart (1982) y Bolívar y Lovera (1982), evidenciaron el acelerado ritmo de articulación de facciones bancarias, empresas constructoras y promotoras inmobiliarias en el desarrollo de la industria de la construcción civil. En Colombia, la canalización de ahorro e inversión remunerada a una tasa de interés real a través del sistema UPAC-CAV-FAVI, establecido en los años 70, articuló orgánicamente el financiamiento a la promoción inmobiliaria privada, sentando las bases de la oligopolización de la estructura del mercado inmobiliario hasta nuestros días (Guerrero, 2025).

En ese contexto, la ampliación de la escala de operaciones, resultado de formas más articuladas de inversión y gestión de la producción entre fracciones de capital cohesionadas en grupos financieros, solo pudo desarrollarse a través de la diversificación horizontal de la oferta en los segmentos de mayores precios, un atributo característico de los mercados oligopólicos (Misas, 1973). Por los límites que esta estructura impuso al desarrollo del mercado de vivienda, la crisis hipotecaria de 1999 mostró los atributos generales de una crisis de sobreproducción: un breve momento de auge inmobiliario estimulado por el incremento de los precios, seguido del incremento de la tasa de interés, una oleada de impagos, ejecuciones hipotecarias masivas y, finalmente, el colapso del sistema en su conjunto (Alfonso, 2012; Echeverri et al., 2001).

No obstante, la decidida acción del Estado recompuso el ritmo de concentración de capital financiero-inmobiliario, que siguió la tendencia general de varias ramas de la economía a centralizarse en holdings empresariales, vinculados de forma orgánica a bancos, administradoras de fondos pensionales y fondos de inversión (Silva-Colmenares, 2004).

Posición	Empresa	% acumulado de N	Unidades construidas	Part.en oferta %	Part. agregada %
1	Constructora Bolívar	0.42	13,536	14.6	14.6
2	Amarilo	0.84	11,410	12.3	26.8
3	Apiros	1.26	7,127	7.7	34.5
4	Prodesa	1.68	4,491	4.8	39.3
5	Marval	2.10	3,688	4.0	43.3
6	Urbansa	2.52	3,421	3.7	47.0
7	Constructora Capital	2.94	3,059	3.3	50.3
8	CMS + GMP asociados	3.36	2,708	2.9	53.2
9	Ingeurbe	3.78	2,338	2.5	55.7
10	(Sin registro)	4.20	1,617	1.7	57.4
11	Inversiones Edecios	4.62	1,402	1.5	58.9
12	Bioconstrucciones de Colombia	5.04	1,140	1.2	60.2
13	Inversiones Mendebal	5.46	1,128	1.2	61.4
14	Norco	5.88	1,104	1.2	62.6
15	Constructora las Galias	6.30	1,104	1.2	63.8
16	Espacios e ideas	6.72	940	1.0	64.8
17	Consorcio Visuip Sibaté Cafam	7.14	940	1.0	65.8
	Otras (220 empresas)	92.86	31,817	34.2	100

Tabla 1. Participación por empresa en la oferta de vivienda en 2006, 2009, 2013 y 2019
Fuente: Adaptado a partir del Censo de Edificaciones de Coordenada Urbana.

Es en este contexto de recuperación y transición que se desencadenó la fase de urbanización periférica del Borde Metropolitana de Bogotá, a partir de 2001. Desde entonces, la evidencia muestra que la concentración de capital ha adoptado sus dos formas características: una elevada proporción de vivienda producida en condiciones oligopólicas por un grupo de capitales con ventajas diferenciales y, por otra parte, el incremento de la escala de producción que, como se discutirá más adelante, ha avanzado sobre la base de unidades de obra de mayor tamaño.

Es posible rastrear este patrón con una primera aproximación a la estructura de la oferta habitacional en los municipios del Borde Metropolitano. Los datos de la Tabla 1 muestran un alto nivel de participación de un limitado grupo de promotores y empresas de la construcción en el conjunto del mercado inmobiliario, primer indicio del grado de concentración en el sector.

Como se observa, un grupo de siete empresas, equivalente al 2.94 % del total de los promotores que reportaron actividad inmobiliaria residencial, asumieron la producción del 50.3 % del parque de vivienda construido en los cuatro años del marco muestral, equivalentes a 46,732 viviendas. El estudio de Jaramillo (1981), sobre las formas de producción de vivienda en Bogotá entre los años 40 y 70, ofrece un marco de referencia para interpretar los datos. Desde 1970, la promoción habitacional capitalista adquirió una posición dominante en la oferta de vivienda formal, que llegó al 64.2 % del total en 1967; dentro de dicho conjunto, en un contexto en el que ya se afianzaban relaciones monopólicas en el sector, las cuatro (4) empresas promotoras de mayor tamaño construyeron 2,751 viviendas, equivalentes al 21.8 % del total de unidades construidas con licencia (Jaramillo, 1981).

Ahora bien, por sus características (Topalov, 1979), el capital promotor es altamente dependiente de instrumentos que canalicen el flujo de inversión necesaria para la financiación de la construcción y el ensanchamiento de la demanda inmobiliaria. En este campo, la evidencia muestra un alto nivel de concentración de la estructura de crédito orientado a la producción habitacional en el Borde Metropolitana de Bogotá.

Municipio	Unidades construidas	% del total	Empresa dominante	Participación en el mercado local (%)	IHH
Cajicá	155	2	Constructora Chunugua	29	1,821
Chía	1413	18.5	Amarilo	32	1,505
Cota	179	2.3	Aproinco	34.6	2,298
Facatativá	352	4.6	Inmobiliaria Cacia	100	10,000
Funza	657	8.6	Incor	35.2	3,006
Madrid	744	9.7	Pijao Empresas Constructoras	84.7	7,405
Mosquera	336	4.4	Inmobiliaria Konar	91.1	8,374
Soacha	2880	37.7	C. Bolívar	69.4	5,756
Tocancipá	248	3.2	Firsa Ltda.	100	10,000
La Calera	675	8.8	Pedro Gómez y Cía..	61	4,374

Tabla 2. Distribución del grado de concentración social por municipio en 2006
Fuente: Adaptado a partir del Censo de Edificaciones de Coordenada Urbana.

Para analizar el grado de asociación entre bancos y promotores en la consolidación de una estructura de financiación crediticia oligopólica, se hizo seguimiento a la colocación de créditos para la producción habitacional en 2013 y 2019 en los municipios del Borde Metropolitano, través del Censo de Edificaciones de Coordenada Urbana. Los datos muestran que los bancos de mayores dimensiones concentraron la financiación crediticia en las siete empresas de mayor tamaño en proporciones que oscilan entre el 57 %, en el caso de Bancolombia, 64% de Davivienda y el 69 %, en el caso del Banco Caja Social. Considerado desde otra perspectiva, en 2013 y 2019 los bancos de mayores dimensiones concentraron, en promedio, el 69.4% del crédito en la producción habitacional de las siete empresas, subconjunto equivalente al 4.45% del número total de empresas que reportaron apalancamiento crediticio en esos dos años.

Este comportamiento muestra un alto grado de asociación entre la concentración del crédito y el oligopolio inmobiliario en el Borde Metropolitano de Bogotá. Este nivel de articulación tiene un carácter general, pero desarrolla patrones particulares entre ciertas entidades bancarias y constructores. Al respecto, hay un significativo nivel de articulación entre el Banco Davivienda y la Constructora Bolívar, miembros del mismo grupo financiero, con colocaciones de crédito que representan hasta el 35 % del financiamiento total de dicha entidad a la promoción habitacional.

Otros casos muestran distintas modalidades de financiamiento, dentro del marco general de concentración oligopólica crediticia-inmobiliaria. La constructora Amarilo S.A.S., que ha mostrado el mayor nivel de dinamismo en el período de estudio, ha desarrollado instrumentos de financiamiento basadas en su articulación con el gran capital externo, como la titulización hipotecaria y los Fondos Colectivos de Inversión; al tiempo, concentró una proporción importante del volumen de crédito del Banco Caja Social (27.3 %), los bancos del Grupo Aval (92 %) y BBVA Colombia (55.4 %).

Recuperación del Sector, Dispersión Metropolitana y Formas Incipientes del Oligopolio en la Urbanización Periférica: Período 2001-2010

Este período se caracterizó por la recuperación aún incipiente de la producción de vivienda en el Borde Metropolitano, a ritmos de crecimiento superiores a los de Bogotá. Según el DANE, el área licenciada para construcción de vivienda en el Borde Metropolitano creció a ritmos del 40.1%, en 2006, 10.6%, en 2009 y 120.2, en 2010, mucho mayor al comportamiento de Bogotá, que varió 26.2%, -16.6% y 32%, respectivamente. No obstante, la producción habitacional se desarrolló sobre la base de una estructura de mercado dispersa y un número relativamente reducido de empresas, atributo característico de las fases de recuperación del ciclo productivo.

En el año 2006 se registraron solo 46 empresas promotoras con escalas de operación superiores a 300 Mt2 por proyecto habitacional en el Borde Metropolitano. El aspecto característico de este proceso fue la especialización

de los promotores en nichos del mercado inmobiliario que les reportaran mayores beneficios, favoreciendo la diferenciación espacial de la oferta de vivienda dentro de una estructura de macrosegregación emergente a escala metropolitana.

La Tabla 2 muestra los índices de concentración de la producción habitacional en los municipios que reportaron desarrollos con áreas superiores a 300 metros cuadrados en 2006. Los datos muestran una estructura de mercado metropolitana dispersa, pero dominada por estructuras cuasi monopólicas contenidas a escala local, la mayoría de los cuales solo fue capaz de desarrollar volúmenes de producción de vivienda aún limitados. Como se observa, en Facatativá y Tocancipá la totalidad de la oferta fue producida por una sola empresa, además, en Soacha, al sur de la región, y en Madrid, Mosquera y Funza, municipios de la subregión occidental, el índice muestra la existencia de oligopolios locales de muy alta concentración.

La dispersión espacial de monopolios locales refleja la existencia de condiciones de acumulación aún menguantes, pero crecientemente diferenciadas en el sector inmobiliario. Los índices de concentración en la subregión noroccidental (ver Figura 1), sobre el eje Cota-Chía-Cajicá, son sensiblemente inferiores al resto del conjunto, a pesar de compartir sus atributos oligopólicos. Por otra parte, es posible identificar la presencia temprana de empresas que hacen parte del grupo oligopólico en Soacha y Chía, las ciudades del Borde Metropolitano con el mayor número de viviendas construidas en el período 2001-2010.

Al comparar el índice de concentración con el volumen de producción, es posible diferenciar dos tipos de capitales en esta fase de recuperación del sector. El primer grupo que, sobre una base técnica menos desarrollada y métodos constructivos intensivos en explotación de la fuerza de trabajo, con formas de producción marcadamente manufactureras, se concentró en municipios cuyas condiciones de mercado les permitieron orientar la oferta habitacional al segmento de mayores ingresos. Los datos de concentración de capital por nivel de participación en el mercado de la Tabla 2, son consistentes con la implantación territorial de este tipo de capitales en el corredor noroccidental.

En este período de recuperación, las relaciones capitalistas pudieron avanzar a partir de pequeñas y medianas empresas, lo cual supone la completa disolución de las formas de producción por encargo, caracterizadas por Jaramillo (1981), en formas de producción propiamente capitalistas que heredaron los nichos inmobiliarios de altos ingresos. De esta forma, entre 2001 y 2010 se consolidó una modalidad de urbanización residencial en la que predominó la vivienda unifamiliar en suelos rurales. Tal patrón de crecimiento creó un borde contiguo entre Chía y Cajicá unido por frentes de suburbanización (Osorio et al., 2021).

El segundo grupo de capitales, precursor del grupo oligopólico, pudo desarrollar mayores escalas de producción sobre una base técnica más desarrollada, es decir, la concentración de capital operó a través del incremento absoluto de la producción con avances en la productividad de los sistemas constructivos. Este grupo vehiculó el tránsito del capital financiero-inmobiliario a segmentos que tradicionalmente habían estado por fuera de su nicho de oferta (Alfonso, 2012b), concentrando de forma temprana sus operaciones en VIS y VIP. Caso representativo del municipio de Soacha, donde se construyó el 37.7% del total de unidades habitacionales del Borde Metropolitano en 2006.

En síntesis, en función de las escalas de operación que podía desarrollar cada grupo de capitales, esta estructura de mercado inmobiliario entrañó ritmos desiguales de concentración y configuraciones territoriales crecientemente polarizadas. Son consistentes con este argumento los datos de la Tabla 3, que muestra la distribución de la producción habitacional por segmento de precios de acuerdo con la escala de operaciones de cada proyecto de vivienda, agregando la información de 2006 y 2009 para contrastarla con 2013, año en el que se registró el mayor número de unidades de vivienda construidas. Como se observa, en 2006 y 2009 la talla de los proyectos habitacionales orientados a grupos de mediano y alto ingreso fue predominantemente pequeña; por su parte, el 85.4% de los proyectos de mayor tamaño se concentraron en los segmentos de VIS y VIP.

Por su parte, la Tabla 4 proporciona información sobre el grado de concentración del mercado inmobiliario en cada segmento. El valor del Índice Herfindahl-Hirschman muestra un alto grado de concentración en la mayor parte de segmentos de precios, excepto en el que corresponde a las clases medias de mayor ingreso (S4) situadas en el eje Chía-Cajicá. Estos datos son consistentes con el argumento de los monopolios locales especializados en nichos inmobiliarios en el período 2001 - 2010. Por su parte, los datos muestran que una elevada proporción de VIP, segmento con el mayor número de unidades, fue construida por empresas con una posición dominante: 61.9 % y 67,2 % en 2006 y 2009, respectivamente. En el caso de VIS, la participación por empresa en la oferta es más reducida, aun así, el índice de concentración señala la operación de oligopolios inmobiliarios.

En conjunto, las Tablas 3 y 4 proporcionan una base estadística para la transición de la escala local al ámbito metropolitano; a través suyo es posible es identificar tenden-

Segmentos	Muy pequeña 1 a 6 unidades				Pequeña 7 a 64 unidades				Mediana 65 a 386 unidades				Grande 387 a 630 unidades				Muy grande 631 <			
	2006 y 2009		2013		2006 y 2009		2013		2006 y 2009		2013		2006 y 2009		2013		2006 y 2009		2013	
	Uds.	%	Uds.	%	Uds.	%	Uds.	%	Uds.	%	Uds.	%	Uds.	%	Uds.	%	Uds.	%	Uds.	%
1 (VIP) 15 a 70 SMMLV	0	0	0	0	0	0	0	0	664	13.8	252	1.9	0	0	1548	15.5	3520	54.8	4250	16.5
2 (VIS) 70 a 135 SMMLV	0	0	0	0	0	0	0	0	1143	23.7	6146	46.2	1695	53.2	7612	76.2	1966	30.6	17055	66.2
3 135 a 335 SMMLV	0	0	0	0	186	11.5	322	32.3	1729	35.9	4192	31.5	0	0	0	0	940	14.6	3412	13.2
4 335 a 775 SMMLV	10	100	5	100	712	44	495	49.6	411	8.5	1715	12.9	630	19.8	827	8.3	0	0	0	0
5 775 a 1404 SMMLV	0	0	0	0	384	23.7	135	13.5	530	11	794	6	864	27.1	0	0	0	0	0	0
6 1404 a 2024 SMMLV	0	0	0	0	183	11.3	46	4.6	148	3.1	208	1.6	0	0	0	0	0	0	1041	4
7 2024 < SMMLV	0	0	0	0	153	9.5	0	0	196	4.1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabla 3. Escala de operaciones (concentración productiva de capital) por segmento de precios en 2006-2009 y 2013
Fuente: Adaptado a partir del Censo de Edificaciones de Coordenada Urbana.

cias espaciales del nivel de concentración productiva de capital, tomando en cuenta que los precios inmobiliarios constituyen un mecanismo de segregación socio-residencial y, por tanto, un indicador aproximado de la diferenciación geográfica de la producción. Es posible afirmar, entonces, que la formación de un patrón de expansión periférica formado por agrupaciones de vivienda en conjunto cerrado para VIP y VIS coincidió con formas más concentradas de capital, tanto en la estructura de mercado como en la escala de operaciones.

Segmento de precios	Empresa dominante 2006	Participación en oferta %	IHH de 2006	Empresa dominante 2009	Participación en oferta %	IHH de 2009	Empresa dominante 2013	Participación en oferta %	IHH de 2013
1 (VIP)	C. Bolívar	61.9	4,215	Basa Construcciones	67.2	5,182	Apiros	63.2	4,407
2 (VIS)	Firsa Ltda.	35.1	3,338	Cafam	31.7	1,766	C. Bolívar	29.6	1,217
3	I. Konar	52	3,717	Espacios e ideas	41.5	2,119	Amarilo	17.2	677
4	Pijao GEP	56.7	3,420	Coninsa y Ramón H.	27.6	1,229	Amarilo	20.1	921
5	Amarilo	29.2	1,913	Real Estate	34.1	2,201	SC*	41.3	2,733
6	Casa Chía	47.8	3,686	Bellarea C.	51.9	3,481	Amarilo	80.4	6,727
7	C. Santa Ana	40.5	2,961	Catell Camel	100	10,000			

Tabla 4. Índice de concentración de capital por segmento de precios en 2006, 2009 y 2013
Fuente: Adaptado a partir del Censo de Edificaciones de Coordenada Urbana
* Surcolombiana de Construcciones

Subsidios Públicos y Producción Habitacional en el Borde Metropolitano: el Estado en el Desarrollo del Oligopolio Inmobiliario. Período 2011-2015

Entre 2011 y 2015 la producción habitacional experimentó un breve período de auge, impulsado por los programas de subsidio a la demanda del gobierno nacional, afianzando el patrón de urbanización periférica con la construcción a gran escala de VIP y VIS en los municipios del sur y el occidente del Borde Metropolitano. De esta forma, el financiamiento público aceleró la concentración oligopólica del mercado inmobiliario en el centro del país.

Es importante advertir que los criterios de focalización de subsidios circunscriben, en el campo de la racionalidad tecnocrática del Estado, las condiciones dominantes del mercado inmobiliario. En el caso de Bogotá, el incremento de los precios del suelo y la reducción de la tasa de interés al crédito para promotores de Vivienda de Interés Social y Prioritario, estimuló ajustes espaciales de la oferta habitacional hacia la periferia metropolitana sobre la base de una estructura de mercado altamente concentrada en grandes empresas. Esta tendencia fue fuertemente estimulada por los programas de subsidios.

La Tabla 5 muestra el número de viviendas construidas por las siete empresas del grupo oligopólico en Bogotá y el Borde Metropolitano con cupos de los programas de subsidio a la vivienda. Como se observa, Amarilo y Apiros dominaron la producción financiada por el programa de Viviendas Gratuitas en Soacha (60 %), el único municipio del área de estudio donde se ejecutó este subsidio. Por su parte, las constructoras Bolívar, Marval y Apiros construyeron el 88 % de las viviendas financiadas por el programa VIPA entre 2012 y 2015 en la Región Metropolitana, esto es, incluyendo a Bogotá; no obstante, si solo se tiene en cuenta al Borde Metropolitano, esta proporción se eleva al 100 %.

En estas condiciones, el incremento absoluto de la escala de producción de vivienda transformó cualitativamente la configuración territorial del mercado inmobiliario, abriendo un período de transición entre el régimen de monopolios locales, dominado por empresas dispersas a escala municipal, a formas oligopólicas altamente concentradas en empresas capaces de operar en varias ciudades.

La transición cartográfica que muestra la Figura 2 ilustra este proceso: el acelerado incremento de las unidades de vivienda construidas entre 2011 y 2015 se concentró en el sur y el occidente del Borde Metropolitano, bajo el estímulo de los programas de subsidios de vivienda para VIS y VIP. Como se observa, el valor del Índice Herfindahl-Hirschman en cada municipio muestra variaciones significativas en la distribución espacial de la concentración de capital, respecto al período anterior.

Como se observa en la Figura 2, considerado el ámbito local como unidad de análisis, hubo una tendencia inversamente proporcional entre el volumen de producción de vivienda y el grado de concentración del mercado inmobiliario. En los municipios que se incorporaron tardía-

Programa de Subsidio	Constructora	Ciudad	Proyectos	Unidades construidas	% en RM	% en BM
Vivienda de Gratuita (2012 - 2015)	Marval	Bogotá	1	252	4.2	0
	Amarilo	Soacha	1	768	12.7	29.5
	Apiros	Soacha	1	768	12.7	29.5
Subtotal			3	1,788	29.6	59
Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores (2012-2015)	Bolívar	Bogotá	3	6,710	51.9	0
	Marval	Bogotá	6	2,384	18.4	0
	Apiros	Soacha	4	2,348	18.1	100
Subtotal			13	11,442	88.4	100

Tabla 5. Participación por empresa en la construcción de viviendas cubiertas por programas de subsidio en Bogotá y el Borde Metropolitano (2012-2015)
Fuente: Elaboración propia, con datos de Fonvivienda.

mente a la dinámica inmobiliaria dominante, las escalas de producción se desarrollaron sobre formas aún monopólicas, caso de Tenjo, Sopó y Zipaquirá. En contraste, los municipios donde predominaron escalas de producción más grandes orientadas a VIS y VIP, la reducción del índice de concentración de capital señala que, a escala local, la concurrencia de capitales individuales fue mayor.

Este aspecto, aparentemente paradójico, es decisivo en el análisis de los oligopolios inmobiliarios. En conjunto, la competencia es un aspecto constitutivo del proceso de acumulación capitalista, pues constituye un factor objetivo que impone a los capitales individuales la necesidad objetiva de desarrollar formas más concentradas de producción para, con ello, obtener ganancias extraordinarias basadas en la reducción relativa de los costos de producción y la capitalización de la renta a través de la productividad y la escala de producción.

En este sentido, el cambio de escala no solo es un recurso metodológico para captar relaciones espaciales en un cierto nivel de agregación. La escala geográfica expresa, simultáneamente, el movimiento real del capital financiero-inmobiliario en su proceso de reproducción ampliada en el ámbito metropolitano, desplegando las contradicciones propias de sus atributos oligopólicos y dependientes.

En este caso, la colocación de fondos públicos a través de subsidios creó condiciones de acumulación que facilitaron el desarrollo de la producción de VIS y VIP, en un mercado ampliado capaz de remunerar la inversión a la tasa media de ganancia que, en consecuencia, atrajo una mayor cantidad de capitales individuales. En ese contexto, solo los capitales capaces de desarrollar escalas de producción más grandes, con ritmos de rotación de inventarios más acelerados por el acceso a crédito y subsidios, pudieron apropiar ganancias extraordinarias y acelerar la concentración de capital. De esa forma, la competencia adquirió dimensiones oligopólicas que le demandan nuevos arreglos espaciales, que solo se pueden captar en la escala metropolitana.

Este cambio es sustancial desde el punto de vista de la lógica de desarrollo desigual, pues supone el tránsito de un régimen de división social del trabajo basado en la diferenciación espacial de capitales individuales altamente especializados, a otro que se fundamenta en el uso de formas más productivas de organización del proceso de trabajo por las empresas de mayor tamaño en varios segmentos del mercado y, por tanto, con presencia simultánea en varias zonas del Borde Metropolitano, como muestra la Tabla 4. De allí que hayan sido las empresas del grupo oligopólico las que ampliaron su dominio sobre la oferta habitacional en Cajicá, Chía, Cota, Madrid, Mosquera y Soacha en 2013, a pesar de que el comportamiento local del índice de concentración local sea más bajo.

Este es el caso de Amarilo, que avanzó en el desarrollo de grandes proyectos habitacionales en Cajicá y Soacha, municipios que corresponden a nichos inmobiliarios distintos, con el uso de lozas macizas prefabricadas de concreto, cuyo sistema de montaje acelera la construcción de estructuras en altura.

Ciertamente, el proceso de concentración de capital ocurrió en condiciones del mercado inmobiliario que favorecieron el incremento generalizado de los volúmenes constructivos. Esto en un contexto de crecimiento de los precios del suelo y del área edificada (La República, 2013), capaz de compensar el incremento de los costos de construcción en altura, asegurando la transferencia de rentas diferenciales a los propietarios del suelo mayores en comparación a las estructuras de menor densidad (Jaramillo, 2011). Uno de los indicadores de esta tendencia fue el cre-

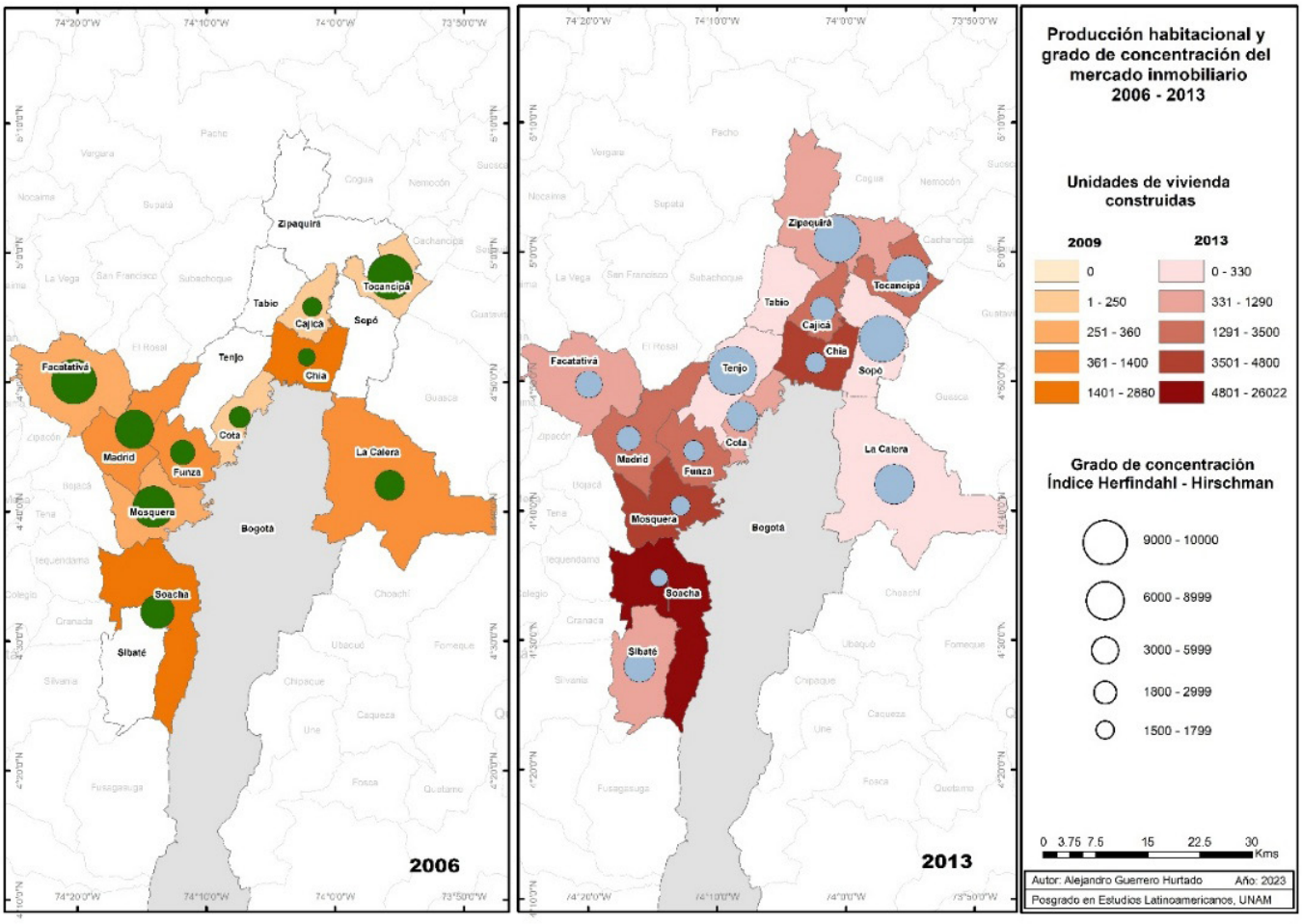


Figura 2. Producción habitacional y grado de concentración de en el Borde Metropolitano en 2006 y 2013
Fuente: Elaboración propia, con datos de Coordenada Urbana.

ciente predominio de la vivienda multifamiliar en unidades de departamentos, respecto a la participación proporcionalmente menor de la vivienda unifamiliar, producto inmobiliario destinado a los segmentos de mayor ingreso.

Así, según los datos de Coordenada Urbana, la proporción de VIP construida en multifamiliares pasó de 61.9%, en 2006, al 100%, en 2013; por su parte, toda la oferta habitacional de ambos años para los segmentos de mayores ingresos (S5 y S6) se desarrolló en vivienda unifamiliar. Esta tendencia coincidió con la ocupación expansiva de suelos rurales en 2013, es decir, el desarrollo urbano adoptó un patrón de densificación expansiva en municipios especializados en VIS y VIP.

En este sentido, para que la densidad constructiva potencial capitalizara efectivamente la renta del suelo emergente era necesario, como condición de posibilidad, el alto grado de concentración que ya había desarrollado el capital financiero-inmobiliario. En la Tabla 3, la distribución de la escala de operaciones por segmento de precios muestra que el 33.5 % de las viviendas producidas en 2013 fueron desarrolladas en unidades de producción de gran escala, en proyectos habitacionales de más de 630 departamentos tipo VIS, cada uno.

Al respecto, los datos señalan el incremento de la escala de producción por unidad habitacional en uno de los segmentos de mayor ingreso (S5), debido a la consolidación de desarrollos suburbanos a gran escala en la corona noroccidente-nororiente del Borde Metropolitano. Es cierto que la participación de este segmento en el total de operaciones a gran escala resultó ser minoritaria (4 %), como muestra la Tabla 3, no obstante, este fenómeno señala un cambio significativo en la forma de ocupación del espacio urbano de la burguesía bogotana. Este movimiento se caracterizó por la producción en serie de viviendas unifamiliares, agrupadas en conjuntos residenciales cerrados que aprovechan las ventajas paisajísticas y de localización, especialmente a lo largo de la vía Bogotá-Tunja.

Como se observa, la tendencia a la ocupación expansiva de suelos rurales en la corona norte adoptó formas menos densas y, respecto a la escala de operaciones de VIS y VIP, de menor tamaño en los segmentos de mayores ingresos. No obstante, la Tabla 4 muestra que en esos segmentos la producción fue dominada por empresas del grupo oligopólico, con un amplio protagonismo de Amarilo; por tanto, el régimen de producción desigual del espacio profundizó las condiciones de macrosegregación ya existentes, pero su contenido económico y social entró en una fase transición, hacia una estructura de mercado crecientemente concentrada y territorialmente polarizada.

Conclusiones

El argumento central de artículo fue que el crecimiento cuantitativo de la producción habitacional en el espacio metropolitano de Bogotá entraño un proceso cualitativo: la generalización espacial de relaciones capitalistas para la construcción de vivienda con un alto grado de concentración de capital, con importantes consecuencias sobre la estructuración físico-espacial del Borde Metropolitano, determinada por la consolidación de agentes oligopólicos capaces de promover desarrollos inmobiliarios a mayor escala. El período 2001 – 2015 marcó, entonces, la transición de la escala local y subregional al mercado inmobiliario metropolitano como marco de referencia espacial para la circulación del capital promotor.

Para construir un enfoque multiescalar coherente con este patrón, el estudio incorporó a los municipios como unidades de observación para el tratamiento de la evidencia empírica sobre el grado de concentración de la producción habitacional; de esta forma, la síntesis geográfica a escala metropolitana en cada período se construyó a partir del comportamiento espacial de la oferta, resultado de las variaciones locales de la producción habitacional y los segmentos de mercado a los que estuvo dirigida.

En el período 2001- 2010, los promotores inmobiliarios se localizaron en los segmentos del mercado inmobiliario donde podían capitalizar una mayor cantidad de rentas o capar beneficios basados en economías de escala, dentro de un régimen de división social del espacio ya consolidado. En este contexto, la capacidad relativa de cada promotor inmobiliario de articularse a los flujos de inversión o a la gran propiedad territorial, además de su incidencia sobre el bloque de poder a escala local y nacional, aceleró la diferenciación entre capitales particulares, que resultó en formas desiguales de desarrollo geográfico. Por tanto, la alta proporción de viviendas construidas en segmentos de VIS y VIP señala un proceso cualitativamente distinto: la penetración paulatina del capital financiero-inmobiliario para la producción a gran escala.

Más tarde, los años que van de 2011 a 2015 se perfilaron como un momento de transición entre el período de recuperación y el auge inmobiliario que consolidaron el vínculo entre el gran capital y el Estado alrededor de los subsidios y los estímulos al crédito. Estos cambios en la estructura del mercado inmobiliario y sus manifestaciones territoriales marcaron el tránsito de un régimen de monopolios locales a otro de oligopolio metropolitano, altamente concentrado y espacialmente polarizado, con empresas capaces de operar en varias ciudades de la metrópolis.

Referencias

ALFONSO, Ó. (2012). Mercado inmobiliario y orden residencial metropolitano en Bogotá. *EURE (Santiago)*, *38*(114), 99-123. http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000200004

ALFONSO, Ó. (2012B). ¿Ciudad prioritaria, ciudad social? Análisis de la política nacional de vivienda para familias de bajos ingresos en Bogotá (1991-2009). En: *Dimensiones del hábitat popular latinoamericano.* CLACSO.

BOLÍVAR, T. Y LOVERA, A. (1982). La industria de la construcción en Venezuela. Pradilla, E. (Comp.): *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina*. Universidad Autónoma Metropolitana.

DUREAU, F., DUPONT, V., LELIÈVRE, É. LÉVY, J. P., & LULLE, T. (2002). *Metrópolis en movimiento: una comparación internacional*. Alfaomega Colombiana.

ECHEVERRY, J., GARCÍA, O. Y URDINOLA, B. (2001). Vivienda, especulación y crisis. *Planeación y desarrollo 1*, *23*, 35-66. https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/RevistaPD/2001/pd_vXXXII_n1_2001_art.2.pdf

GUERRERO, A. (2025) Social housing mortgage securitization and peripheral urbanization in Bogotá's metropolitan area. In *The Financialization of Latin American Real Estate Markets* (pp. 60-81). Routledge.

JARAMILLO, S. (1981): *Producción de vivienda y capitalismo dependiente. El caso de Bogotá*. CEDE-Facultad de Economía, Universidad de los Andes.

JARAMILLO, S. (2011). Construcción en altura: mecanismo económico y acciones de política (la participación en plusvalía y el suelo creado. En *Documento CEDE 50.* Bogotá: Universidad de los Andes

LA REPÚBLICA (2013, 17 DE DICIEMBRE). *En valorización de la vivienda, Colombia ocupa el octavo lugar dentro de 55 países analizados*. La República: https://www.larepublica.co/globoeconomia/en-valorizacion-de-la-vivienda-colombia-ocupa-el-octavo-lugar-dentro-de-55-paises-analizados-2094411

MISAS, G. (1973): *Contribución al estudio del grado de concentración en la industria colombiana*. Bogotá: Ediciones Tiempo Presente

OSORIO, G., RINCÓN, L. Y MUÑOZ, J. (2021). Implicaciones de la metropolización en el eje Cota-Chía-Cajicá. Desafíos de cara a la conformación de la Región Metropolitana Bogotá-Cundinamarca. *Territorios*, (45), 63-86. https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.9985

PRADILLA, E. (1987). *Capital, Estado y vivienda en América Latina*. Editorial Fontamar. Ciudad de México

PRADILLA, E. (2016). *Zona Metropolitana del Valle de México: cambios demográficos, económicos y territoriales*. Universidad Autónoma Metropolitana

ROLNIK, R. (2018). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. LOM ediciones.

SALINAS, L. (2022). Financiarización subordinada. El mercado hipotecario de la vivienda social en México. *Investigaciones geográficas*, (107). https://doi.org/10.14350/rig.60458

SCHTEINGART, M. (1982). El sector inmobiliario capitalista y las formas de apropiación del suelo urbano. El caso de México. Pradilla, E. (Comps.) en *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina.* Universidad Autónoma Metropolitana.

SILVA-COLMENARES, J. (2004). *El gran capital en Colombia: proyección al siglo XXI.* Editorial Planeta.

SMITH, N. (2020): *Desarrollo desigual. Naturaleza, capital y la producción del espacio*. Traficantes de Sueños

SHIMBO, L. (2010). *Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro.* Universidade de São Paulo

TOPALOV, C. (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. Edicol.

35 | 3

Dossier Central

Bitácora 35 (3) 2025: 43-58
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá



Habitar el Borde:
Políticas públicas y Segregación socioespacial

Inhabiting the Periphery:
Public Policies and Socio-spatial Segregation

Habitar a periferia:
políticas públicas e segregação socioespacial

Habiter la périphérie :
politiques publiques et ségrégation sociospatiale

Fuente: Autoría propia

Autores

Adriana María Rangel Arenas
Universidad de La Salle
adrangel@unisalle.edu.co
https://orcid.org/0000-0002-4139-9076

Juan Eduardo Chica Mejía
Universidad Jorge Tadeo Lozano
juane.chicam@utadeo.edu.co
http://orcid.org/0000-0003-3666-9470

Andrés Felipe Rueda Téllez
Universidad Jorge Tadeo Lozano
andresf.ruedat@utadeo.edu.co
http://orcid.org/0009-0004-2975-1251

Recibido: 02/05/2025
Aprobado: 02/10/2025

Cómo citar este artículo:

Rangel Arenas, A. Chica Mejía, J. Rueda Téllez, A. (2025). Habitar el Borde: Políticas públicas y Segregación socioespacial. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 43-58. https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.120152

Resumen

La producción de vivienda social en los bordes urbanos revela tensiones estructurales entre políticas habitacionales centradas en la reducción de costos y estandarización de diseños, estrategias de mitigación del riesgo en áreas ambientalmente sensibles y la persistencia de la segregación socioespacial, asociada a la ausencia de una planificación urbana integral de estas políticas, basada en la proximidad a servicios y equipamientos. Este estudio analiza el caso de Rincón de Bolonia (Usme, Bogotá) mediante revisión de documentos de política pública y una encuesta aplicada a residentes sobre percepciones de habitabilidad, entorno y relaciones funcionales con el territorio. Los resultados evidencian que, pese a los instrumentos de política pública de vivienda social, persisten déficits cualitativos de la experiencia urbana, expresados en baja calidad de servicios, conectividad limitada, inseguridad percibida y condiciones inadecuadas de la vivienda, que reproducen procesos de segregación e inequidad espacial. Se requieren políticas públicas que equilibren el mercado de producción de vivienda con derechos fundamentales, priorizando ubicaciones más centrales y calidad habitacional, para transformar la vivienda social en un instrumento efectivo de equidad urbana.

Palabras clave: vivienda, zona urbana, segregación socioespacial, territorios de borde, desarrollo urbano

Autores

Adriana María Rangel Arenas

Arquitecta. Doctora en Ciencias de la Educación. Magister Scientiarum en Vivienda y Urbanismo. Experiencia Docente Universitaria de 25 años entre las Instituciones: Universidad de la Salle. Universidad Jorge Tadeo Lozano de Bogotá. Universidad Antonio Nariño y La Universidad del Zulia. Miembro del Laboratorio de Vivienda y Hábitat de la Universidad de la Salle. Investigadora activa (2004-2025) líneas de investigación; Planificación y desarrollo rural, Territorio urbano, Vivienda y hábitat, Territorios rurales en zonas vulnerables, Gestión del riesgo en zonas afectadas por inundaciones, Gestión del conocimiento través de la Metacognición, Estrategias Didácticas Comunitarias, Gerencia del Conocimiento.

Juan Eduardo Chica Mejía

Profesor titular del Área Académica de Arquitectura y Hábitat de la Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano y líder del Urban Lab Bogotá Región. Es arquitecto por la Universidad Nacional de Colombia; magister en Gestión y Valoración Urbana y en Desarrollo Urbano y Territorial por la Universidad Politécnica de Cataluña; y Doctor en Gestión y Valoración Urbana y Arquitectónica por la misma universidad, con una estancia doctoral en el Departamento de Geociencias y Geografía de la Universidad de Helsinki. Ha trabajado en diversos proyectos de investigación y consultoría, abordando temas como la crisis climática, la movilidad sostenible y la regeneración de espacios públicos, así como los distritos creativos y el impacto de la cultura en políticas de crecimiento y desarrollo urbano.

Andrés Felipe Rueda Téllez

Arquitecto de la Universidad de Bogotá Jorge Tadeo Lozano. Tiene experiencia en investigación en análisis de datos geoespaciales y en la aplicación de herramientas basadas en datos para el desarrollo urbano sostenible. Sus áreas de interés incluyen el análisis urbano cuantitativo, los estudios sobre segregación socioespacial y la planificación y el diseño urbano con enfoque regenerativo.

Abstract

The production of social housing on urban borders reveals structural tensions between housing policies focused on cost reduction and design standardization, risk-mitigation strategies in environmentally sensitive areas, and the persistence of socio-spatial segregation linked to the absence of comprehensive urban planning based on proximity to services and amenities. This study examines the case of Rincón de Bolonia (Usme, Bogotá) through a review of public policy documents and a survey administered to residents about their perceptions of habitability, the surrounding environment, and functional relationships with the territory. The findings show that, despite social housing policy instruments, there remain significant qualitative deficits in the urban experience—poor service quality, limited connectivity, perceived insecurity, and inadequate housing conditions. The study calls for integrated public policies that balance the housing production market with fundamental rights, prioritize more central locations and housing quality, and reposition social housing as an effective instrument of urban equity.

Keywords: housing, urban areas, socio-spatial segregation, urban edge territories, urban development

Resumo

A produção de habitação social nas bordas urbanas revela tensões estruturais entre políticas habitacionais focadas na redução de custos e padronização de projetos, estratégias de mitigação de riscos em áreas ambientalmente sensíveis e a persistência da segregação socioespacial, associada à ausência de um planejamento urbano integrado baseado na proximidade a serviços e equipamentos. Este estudo analisa o caso de Rincón de Bolonia (Usme, Bogotá) por meio da revisão de documentos de políticas públicas e de uma pesquisa aplicada aos moradores sobre suas percepções de habitabilidade, do entorno e das relações funcionais com o território. Os resultados mostram que, apesar dos instrumentos de política pública de habitação social, persistem importantes déficits qualitativos na experiência urbana — baixa qualidade dos serviços, conectividade limitada, insegurança percebida e condições inadequadas das moradias. O estudo defende a necessidade de políticas públicas integradas que equilibrem o mercado de produção habitacional com os direitos fundamentais, priorizem localizações mais centrais e a qualidade habitacional, e transformem a habitação social em um instrumento eficaz de equidade urbana.

Palavras-chave: habitação, área urbana, segregação socioespacial, territórios de borda, desenvolvimento urbano

Résumé

La production de logements sociaux en périphérie urbaine révèle des tensions structurelles entre des politiques de l'habitat axées sur la réduction des coûts et la standardisation des conceptions, les stratégies de réduction des risques dans les zones environnementalement sensibles, et la persistance de la ségrégation sociospatiale liée à l'absence d'une planification urbaine intégrée fondée sur la proximité des services et équipements. Cette étude analyse le cas de Rincón de Bolonia (Usme, Bogotá) à partir d'un examen des documents de politique publique et d'une enquête menée auprès des habitants sur leurs perceptions de l'habitabilité, de l'environnement et des relations fonctionnelles avec le territoire. Les résultats montrent que, malgré les instruments de politique publique pour le logement social, subsistent d'importants déficits qualitatifs dans l'expérience urbaine — faible qualité des services, connectivité limitée, insécurité perçue et conditions de logement inadéquates. L'étude souligne la nécessité de politiques publiques intégrées capables d'équilibrer le marché de la production de logements avec les droits fondamentaux, de privilégier des localisations plus centrales et une meilleure qualité résidentielle, et de faire du logement social un véritable instrument d'équité urbaine.

Mots-clés : logement, zone urbaine, ségrégation socio-spatiale, territoires frontaliers, développement urbain



Introducción

La vivienda social en territorios de borde urbano representa un desafío multidimensional para las ciudades latinoamericanas, en particular para Bogotá, donde la presión demográfica, la dinámica del mercado inmobiliario y las políticas públicas convergen en contextos de alta vulnerabilidad socioespacial. Este fenómeno se caracteriza por tensiones persistentes entre los objetivos de inclusión social y la lógica de mercado, que busca optimizar costos mediante la estandarización y la localización en áreas de menor valor, generalmente periféricas y con déficit en servicios y equipamientos urbanos.

El caso de Rincón de Bolonia, en la localidad de Usme, en Bogotá, permite ilustrar estas tensiones a través del análisis crítico de los instrumentos normativos y la percepción directa de los habitantes sobre su vivienda y entorno. Si bien existen avances normativos en términos de instrumentos de planificación territorial dirigidos a mitigar riesgos y mejorar la calidad de vida, persisten brechas significativas que refuerzan la segregación socioespacial, evidenciada en la precariedad de la infraestructura, la limitada conectividad y la inseguridad percibida.

Este artículo aborda la discusión en torno a las políticas públicas de vivienda social en áreas de borde, poniendo en tensión las prácticas en la producción de este tipo de vivienda dirigidas a la reducción de costos y estandarización de diseños con las estrategias de mitigación del riesgo en áreas ambientalmente sensibles y la persistencia de la segregación socioespacial, asociada a la ausencia de una planificación urbana basada en la proximidad a servicios y equipamientos.

Este artículo aborda la discusión en torno a las políticas públicas de vivienda social en áreas de borde, poniendo en tensión las prácticas en la producción de este tipo de vivienda dirigidas a la reducción de costos y estandarización de diseños con las estrategias de mitigación del riesgo en áreas ambientalmente sensibles y la persistencia de la segregación socioespacial, asociada a la ausencia de una planificación urbana basada en la proximidad a servicios y equipamientos. Se parte de la hipótesis de que las políticas públicas de construcción de vivienda social en áreas de borde, más que contribuir efectivamente a procesos de inclusión de población vulnerable, está contribuyendo a procesos de segregación socioespacial por la ausencia de servicios urbanos de proximidad, la mayor distancia a centros de trabajo y los procesos de estandarización de la vivienda. Este estudio analiza el caso de Rincón de Bolonia (Usme, Bogotá) mediante revisión de documentos de política pública y una encuesta aplicada a residentes sobre percepciones de habitabilidad, entorno y relaciones funcionales con el territorio. De esta manera, se construye un marco que fundamenta el análisis crítico del caso de estudio, a partir de la interacción entre realidad territorial, normativas urbanas y percepción social.

Segregación Socioespacial y Dinámicas de Crecimiento de los Bordes Urbanos

Las bases teórico-conceptuales de este estudio se sostienen en la comprensión de la segregación socioespacial y las dinámicas particulares de crecimiento de los territorios de borde urbano, donde se manifiestan con fuerza las tensiones estructurales entre las políticas públicas de vivienda y la lógica del mercado inmobiliario. La segregación no solo debe entenderse desde una perspectiva cuantitativa o espacial, sino también desde su dimensión simbólica y cualitativa, que impacta la inclusión social, la identidad y la calidad de vida de los habitantes.

La segregación socioespacial hace referencia a la tendencia de los grupos sociales a organizarse y distribuirse en el espacio de manera desigual, generando zonas homogéneas internamente, pero con fuertes disparidades entre ellas. Según Pérez (2017), la segregación en los bordes urbanos debe entenderse no solo como un fenómeno espacial, sino también como una exclusión simbólica, que afecta la identidad, la integración social y el acceso equitativo a servicios básicos. En su estudio en Bogotá, este autor destaca que la percepción de seguridad y la inclusión simbólica son categorías esenciales para construir índices cualitativos que reflejen las realidades de estos territorios. De esta forma *"(…) la segregación en bordes urbanos no solo se mide por índices cuantitativos, sino por la calidad de vida que experimentan los residentes en términos de inclusión simbólica"* (Pérez, 2017, p. 45).

La segregación socioespacial en territorios de borde debe entenderse desde una perspectiva que articule tanto las políticas públicas de ordenamiento del territorio, especialmente desde las políticas de vivienda social, como las lógicas del mercado inmobiliario. En este sentido, las políticas públicas de vivienda social en Colombia, aunque están orientadas a promover la inclusión y reducir el déficit habitacional, enfrentan limitaciones estructurales cuando se interceptan con la lógica del mercado inmobiliario, que conducen potencialmente a inequidades espaciales en la habitabilidad y calidad de vida de los habitantes, y por tanto a procesos de segregación socioespacial y marginalización.

Factores que inciden en los Procesos de Segregación

Los procesos de segregación socioespacial en contextos urbanos están influenciados por múltiples factores interrelacionados que reflejan desigualdades estructurales en la organización social, económica y territorial. Estas desigualdades están asociadas con limitaciones en la conectividad física y digital, deficiencias en la infraestructura y en la calidad de la vivienda, así como en accesibilidad a diferentes servicios urbanos. En síntesis, factores económicos, sociales, políticos y espaciales están detrás de las causas de este fenómeno.

Los procesos de segregación urbana son fenómenos influenciados por varios factores clave que los exacerban en el espacio urbano. Las diferencias en ingresos y riqueza limitan la capacidad de ciertos grupos para habitar zonas con mejor acceso a servicios y oportunidades. Las áreas con mayores costos de vivienda excluyen económicamente a poblaciones vulnerables, generando zonas homogeneizadas por nivel socioeconómico. De esta manera, las desigualdades económicas son la base material que genera segregación residencial y limita el acceso equitativo al espacio urbano. Los desarrolladores y agentes privados tienden a enfocar sus inversiones en zonas rentables que atraen consumidores con mayor capacidad económica, lo cual incrementa la valorización del suelo y desalienta el desarrollo de vivienda asequible en áreas centrales o bien ubicadas. Según Parias (2006), "la segmentación obedece a las diferentes lógicas de funcionamiento de los submercados relacionadas con las estrategias de acceso al suelo, explicando la estructura de los mercados y sus sistemas de formación de precios" (Parias, 2006, p. 220). Esto genera una polarización espacial evidente, como la diferencia norte-sur en Bogotá, que refuerza la segregación y la exclusión económica territorial.

Los factores socioculturales inciden directamente en los procesos de segregación socioespacial, manifestándose en la diferenciación de grupos sociales en el espacio urbano y en las barreras que restringen su acceso a oportunidades y recursos básicos. Según Brito Escobar (2022), "las barreras simbólicas y territoriales se expresan a través de estigmas sociales asociados al lugar de residencia, agravando la exclusión de grupos como mujeres indígenas, migrantes y personas en situación de vulnerabilidad" (Brito Escobar, 2022, p. 3). Este fenómeno no solo restringe físicamente la integración de estas comunidades a zonas segregadas, sino que también afecta su sentido de pertenencia, identidad y participación social, perpetuando dinámicas de exclusión y marginación. La exclusión social relacionada con la segregación territorial alimenta y es alimentada por desigualdades estructurales en el acceso a servicios, empleo, salud y educación, creando un ciclo difícil de romper. Como señala Domínguez (2023), "la exclusión residencial se traduce en un acceso desigual a los recursos urbanos, limitando el desarrollo socioeconómico y ampliando la brecha entre los sectores privilegiados y marginados" (Domínguez, 2023, p. 55). De esta forma, la segregación sociocultural no solo implica separación física, sino también exclusión simbólica, donde los grupos marginados enfrentan estigmatización y falta de reconocimiento dentro de la ciudad.

En este marco, las decisiones de planificación urbana, zonificación, regulación de viviendas y distribución de infraestructura impactan decisivamente en los procesos descritos. Instrumentos de política pública en relación con la gestión del suelo, como los planes de ordenamiento territorial, entre otros, pueden tanto mitigar como exacerbar los procesos de segregación socioespacial, dependiendo de la manera en que se diseñen, implementen y regulen. Como argumenta Zimmermann (2018), "el Estado debe intervenir para orientar el comportamiento de los agentes privados, con el propósito de reducir la segregación a través de la mezcla social en el espacio, promover identidades culturales positivas y desmontar

los estigmas territoriales que afectan a barrios vulnerables" (Zimmermann, 2018, p. 223). Esto implica que las políticas de vivienda, ordenamiento territorial y gestión del suelo deben enfocarse no solo en la provisión de unidades habitacionales, sino también en garantizar calidad, ubicación estratégica, infraestructura y servicios que contribuyan a la integración social y urbana.

Segregación Residencial y Procesos de Marginalización

La vivienda social en Colombia se ha convertido en un campo de tensiones entre los objetivos públicos de inclusión y las dinámicas del mercado inmobiliario, que priorizan la rentabilidad sobre la integración urbana. Estas tensiones se materializan en las zonas periféricas, especialmente de las grandes ciudades, donde se observan grandes movimientos de familias esperanzadas por nuevas oportunidades, pero las realidades de estos territorios son complejas y el bajo costo del suelo contrasta con la precariedad en la dotación de servicios y equipamientos. Esta realidad reproduce la segregación socioespacial al relegar a poblaciones vulnerables a zonas desconectadas de los centros urbanos, donde el acceso a empleo, educación y salud requiere desplazamientos prolongados. En ciudades como Bogotá, Barranquilla o Ciudad de México, los residentes de vivienda social en la periferia gastan hasta un 50% más en transporte que quienes viven en áreas consolidadas, profundizando su exclusión económica (Libertun & Iglesias, 2017, p. 4).

En Ciudad de México, Salinas (2019) observa que "el mercado formal de vivienda en la periferia se centra en producción económica, confinando a los sectores populares a áreas sin infraestructura" (p. 2). Este patrón se repite en Bogotá, donde proyectos como Rincón de Bolonia, en Usme, se ubican en zonas con alto riesgo geológico y acceso restringido a servicios básicos, perpetuando ciclos de pobreza. Pérez (2019) destaca que "la estandarización de viviendas en zonas periféricas profundiza la segregación al ignorar las necesidades culturales de las comunidades" (Pérez 2019, p. 112).

En Quito, los cambios significativos en el uso y funcionalidad del suelo, especialmente en la antigua zona del aeropuerto, han generado procesos claros de segregación socioespacial. Añazco Calderón (2020) señala que "la reforma en la funcionalidad territorial de la zona del antiguo aeropuerto de Quito, junto con la influencia de un mercado inmobiliario poco regulado, ha producido patrones espaciales que consolidan la segregación de grupos socioeconómicos bajos, relegándolos a entornos con baja accesibilidad a servicios colectivos de educación, cultura y recreación" (p. 14).

En Santiago de Chile, la alta segmentación del mercado inmobiliario ha fomentado la construcción de barrios homogéneos desde el punto de vista socioeconómico, limitando el acceso de los sectores vulnerables a espacios urbanos con servicios adecuados y oportunidades para el desarrollo laboral e integral. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe [CEPAL] (2017) destaca que "la segmentación residencial en los territorios metropolitanos chilenos se traduce en un reforzamiento de la exclusión social y territorial, configurando un mosaico urbano altamente fragmentado" (p. 7). Estos casos ilustran cómo la segregación socioespacial en la región no solo obedece a dinámicas económicas, sino que también implica la necesidad de enfoques integrales para restablecer la equidad y la inclusión en el desarrollo urbano.

En síntesis, la segregación residencial y los procesos de marginalización en la vivienda social en Latinoamérica reflejan un complejo entramado de tensiones entre la intención de las políticas públicas de garantizar inclusión y las realidades del mercado inmobiliario que priorizan la rentabilidad económica. Esta contradicción no solo se materializa en la ubicación de proyectos habitacionales en zonas periféricas y con baja provisión de servicios, el límite de acceso a empleo, educación y salud, sino que también impone cargas económicas adicionales a las poblaciones más vulnerables debido a los altos costos y tiempos de desplazamiento.

Metodología

Metodológicamente, esta investigación se sustenta en dos fuentes de información complementarias; primero, se hace un análisis de documentos de política pública relacionados con vivienda social y ordenamiento del territorio, con el fin de comprender el marco normativo, los instrumentos de planificación y las lógicas institucionales que configuran la producción de vivienda. En segundo lugar, se aplica una encuesta estructurada a los habitantes del caso de estudio, diseñada como un instrumento de consulta e interacción que permite identificar la experiencia cotidiana de los habitantes en el territorio. La encuesta se organiza en seis categorías clave: acceso a servicios y equipamientos; conectividad y movilidad; percepción sobre la calidad de la vivienda; seguridad y convivencia; participación y organización comunitaria, y sentido de pertenencia e identidad. Este enfoque mixto, de carácter cuantitativo, es esencial para articular la dimensión institucional con la vivencial, revelando las brechas entre el diseño de políticas y la realidad urbana percibida por los habitantes.

CASO DE ESTUDIO RINCÓN DE BOLONIA (USME)



Figura 1. Caso de estudio Rincón de Bolonia, Usme
Fuente: Elaboración propia.

Revisión de Instrumentos de Política Pública

Para la revisión de instrumentos de política pública se plantea una codificación con base a dimensiones y subdimensiones específicas que proporcionan un marco estructurado para evaluar el peso de distintos aspectos en los instrumentos de política pública, la provisión y calidad de la vivienda social y la configuración territorial.

A través del software MAXQDA[1] de codificación de documentos, se identifica la mayor relevancia de estas dimensiones y subdimensiones de análisis por su mayor número de apariciones en los documentos analizados y diferentes asociaciones. Se analizan seis documentos de política pública, dos de escala nacional, como son: la ley 3 de 1991 y la ley 2079 de 2021, las cuales obedecen a disposiciones en materia de vivienda y hábitat; y cuatro de escala local, que son el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá de 2004 (Decreto 190); el POT vigente de 2021 (Decreto 555); El Plan de Manejo Ambiental de Usme, y el Plan de Manejo del parque Entrenubes y la quebrada Santa Librada, que colindan con el caso de estudio.

La codificación contempla las dimensiones y subdimensiones relacionadas con la vivienda misma, tales como área mínima, población objetivo, déficit cuantitativo y cualitativo, entre otras. En segundo lugar, se plantean dimensiones de conectividad, destacando elementos como transporte público, accesibilidad y movilidad sostenible, fundamentales para garantizar la integración funcional de los territorios. En tercer lugar, se plantean dimensiones relacionadas con el análisis que los documentos de política pública tienen respecto de la construcción de capital social, destacando la cobertura de equipamientos. Finalmente, se contemplan subdimensiones bajo la dimensión de servicios ambientales, que incluyen respuestas a riesgos naturales (inundación, incendios, remoción en masa, consolidación de infraestructura verde), y aspectos relacionados con la respuesta a escenarios de cambio climático. Esta codificación permite una visión multidimensional de las políticas públicas, facilitando la identificación de fortalezas y debilidades frente a los temas de análisis.

[1] Este software facilita el desarrollo de un enfoque metodológico mixto que integra el análisis de textos. Mediante este proceso, es posible categorizar sistemáticamente el contenido de las políticas públicas, generando una matriz que visibiliza qué temas reciben mayor atención en éstas, y cuales, a pesar de ser relevantes para la investigación y el estado del arte, permanecen rezagados.

Se aplicó un formulario encuesta a la comunidad de Rincón de Bolonia, a través de dos vías: aplicación en campo y vía correo electrónico. Se aplicaron 50 encuestas. El análisis de las categorías definidas para el proyecto de investigación integra dimensiones clave de la experiencia urbana y residencial en vivienda social, abordando desde la percepción de la calidad y cobertura de servicios públicos y equipamientos comunitarios, hasta la satisfacción con la conectividad, movilidad y características físicas de la vivienda. Estos alcances incluyen también la valoración del sentido de seguridad y convivencia, el grado de participación y organización comunitaria, y la apropiación e identidad, incorporando la percepción sobre estigmatización o discriminación. En conjunto, estas variables permiten entender el bienestar y las dinámicas sociales, físicas y simbólicas que configuran la calidad de vida y los procesos de integración o segregación en entornos residenciales urbanos. El análisis de las encuestas se hizo en el software SPSS.

Caso de estudio: Rincón de Bolonia, Usme

Rincón de Bolonia se localiza en la localidad de Usme, al suroriente de Bogotá. Este corresponde con un proyecto de vivienda social construido en 2015. Representa un caso paradigmático que permite analizar la configuración del hábitat social en zonas periféricas y los mecanismos que reproducen o disputan procesos de segregación socioespacial.

El crecimiento urbano reciente de Bogotá se ha expresado con fuerza en los bordes urbanos donde convergen presiones de expansión residencial y objetivos de protección ambiental. El POT vigente (Decreto 555 de 2021) reconoce estos bordes como ámbitos prioritarios, propone intervenciones integrales y orienta la contención de la expansión mediante instrumentos de planificación y tratamiento del suelo. No obstante, estudios recientes evidencian una brecha entre lo planificado y las dinámicas efectivas, ya que la expansión periférica ha tendido a desbordar lo previsto por los instrumentos de uso del suelo, con patrones de suburbanización y conversión de suelos rurales (Salazar & Estrada, 2022).

El plan que da lugar al caso de estudio (adoptado mediante el Decreto Distrital 596 de 2009 de la Secretaría Jurídica Distrital, 2009) fue concebido como una estrategia integral de transformación urbana sobre un área bruta de 38,4 hectáreas y un área útil urbanizable del 61.6%. Está delimitado por la Quebrada Santa Librada y suelos de protección ambiental, como el Parque Entre Nubes (ver Figura 1).

Originalmente, en Rincón de Bolonia se proyectaron 2,398 viviendas, y en 2015 se sumaron 962 unidades de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) adicionales como resultado del incremento en el índice de edificabilidad; todas ellas construidas en régimen de propiedad horizontal, con alturas de hasta siete pisos sin ascensor. Las VIP son un tipo de vivienda social en Colombia, destinadas a población en situación de pobreza o vulnerabilidad. Este tipo de viviendas son subsidiadas total o parcialmente por el Estado, a través de programas públicos.

En este trabajo, el análisis se hace sobre un total de 988 viviendas, que corresponden al conjunto habitacional Rincón de Bolonia. Este conjunto estaba originalmente destinado a población víctima del conflicto armado, hogares en situación de pobreza extrema, personas en condición de discapacidad y adultos mayores. La tenencia es mayoritariamente en propiedad, aunque se han evidenciado procesos informales de arriendo y reventa, que distorsionan el objetivo social del proyecto (Secretaría Distrital de Hábitat, 2012).

Desde una perspectiva físico-ambiental, el polígono presenta una localización estratégica pero altamente sensible. Forma parte de la Estructura Ecológica Principal (EEP) de Bogotá, atravesado por la Quebrada Santa Librada, y limitado por la Quebrada Bolonia. Su área de influencia directa incluye zonas protegidas como el Parque Ecológico Distrital de Montaña Entre Nubes. Desde el punto de vista socioespacial, el proyecto presenta una población altamente heterogénea y en situación de vulnerabilidad: hogares encabezados por mujeres, personas desplazadas, trabajadores informales y jóvenes desempleados.

Resultados

A través de la revisión documental y el trabajo de campo, se han identificado datos de entrada importantes para la reflexión y discusión, enmarcados en dos líneas estratégicas: las políticas públicas y la perspectiva de las comunidades que habitan los territorios de borde en su relación con la estructura y la complejidad del territorio, desde una mirada integral entre las realidades territoriales y la configuración normativa de las políticas públicas sobre la vivienda social.

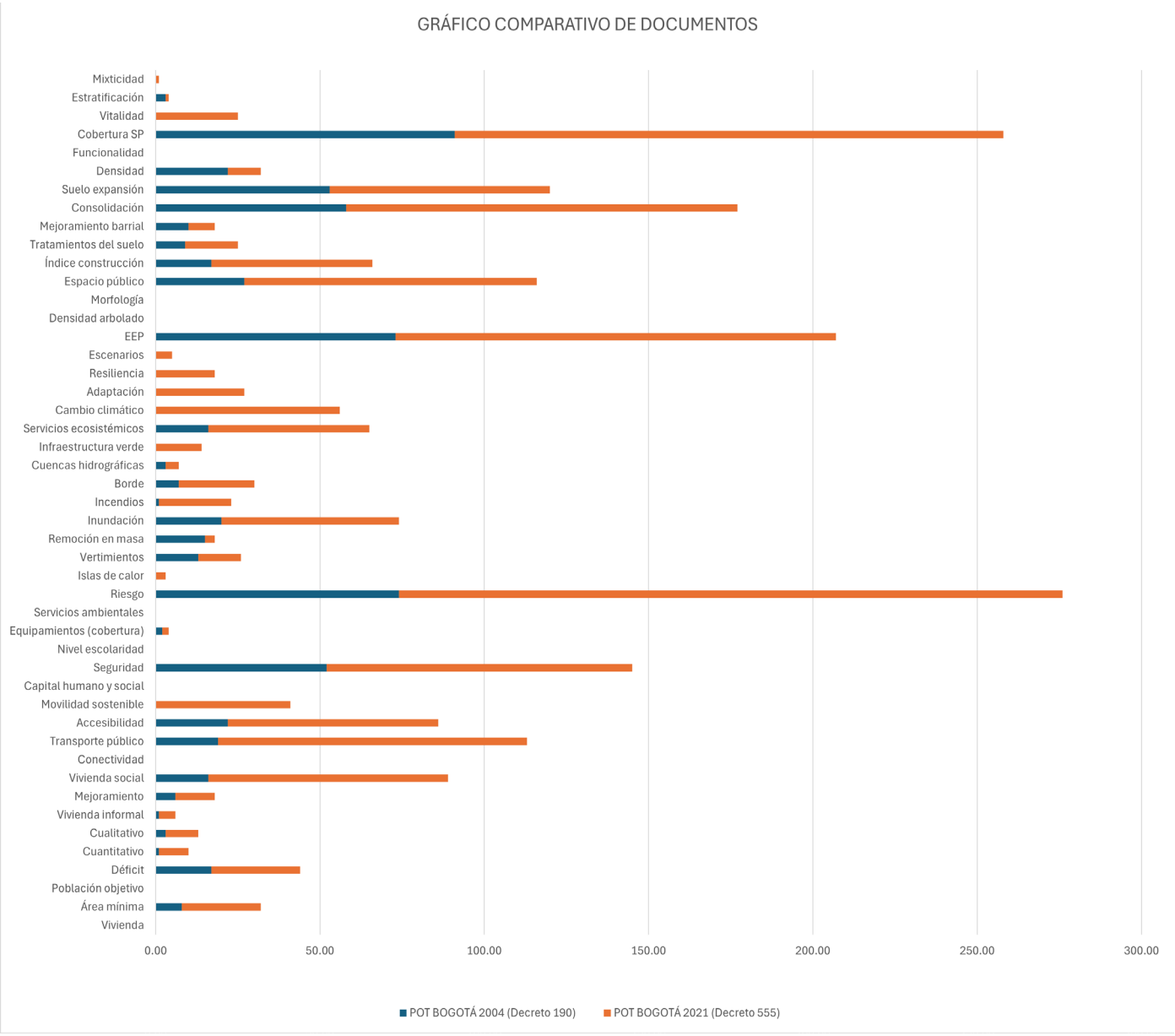


Figura 2. Matriz comparativa POT (Decreto 190 de 2004) y POT (Decreto 555 de 2021)
Fuente: Elaboración propia.

Análisis de Política Pública

La política pública como herramienta de planificación y gestión define parámetros importantes en la toma de decisiones sobre la configuración físico espacial del territorio. De ahí la importancia de realizar el análisis de estos instrumentos, con el objeto de entender su alcance e impacto en los procesos de segregación socioespacial estudiados.

En este sentido, tras la codificación de los instrumentos de política pública analizados se llega a una frecuencia cercana a las tres mil citas, es decir, que las dimensiones y subdimensiones analizadas en su conjunto se mencionan aproximadamente esa cantidad de veces en la suma de los documentos analizados, observándose en estos un especial interés por la atención a riesgos ante escenarios de cambio climático, así como a estrategias de consolidación urbana , por la importancia que se le da a cobertura de servicios públicos.

Al codificar y analizar los documentos de los POT de Bogotá (Decreto distrita190 del 22 de junio de 2004) y su actualización (Decreto distrital 555 de 2021), es posible evidenciar cómo el POT vigente evidencia ciertos cambios de enfoque, destacándose términos como movilidad

sostenible, cambio climático, adaptación y resiliencia, ausentes en el POT de 2004 (ver Figura 2). Estos hallazgos ponen en evidencia la importancia de este instrumento como un elemento de regulación y gestión del equilibrio ambiental en el crecimiento y desarrollo urbano de Bogotá, sin embargo, no arrojan claridad sobe los efectos e impactos que la verticalización y alta densificación de los bordes urbanos, fundamentalmente por la construcción de vivienda social, tienen en estrategias de ordenamiento del crecimiento frente a la mitigación de riegos en los ecosistemas naturales de borde.

Específicamente, a partir del análisis de los documentos normativos se configura un mapeo en el que se puede expresar, por una parte, en las políticas nacionales de vivienda social, un avance hacia una visión más holística, que incorpora consideraciones sobre el entorno urbano, la funcionalidad de los espacios y los aspectos sociales frente a la provisión de vivienda. En específico, la Ley 3 de 1991 por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial, ICT, y se dictan otras disposiciones en materia de vivienda y hábitat, se concentra casi exclusivamente en aspectos de vivienda, con muy pocas consideraciones sobre funcionalidad, servicios ambientales o morfología; mientras que l a Ley 2079 de 2021, por la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat, muestra una distribución más diversa de códigos, lo que sugiere un enfoque más integral del tema de vivienda y hábitat. Si bien la vivienda sigue siendo el tema central en esta ley, hay una mayor consideración de aspectos como funcionalidad, morfología y capital social. (Ley 2079 de 2021).

Por otra parte, en los instrumentos de ordenamiento territorial de Bogotá, se observa una evolución hacia una visión más integral del ordenamiento urbano, ya que, mientras el documento del POT (Decreto 190 de 2004) muestra una distribución notablemente equilibrada de todos los códigos, lo que refleja su naturaleza como instrumento integral de ordenamiento territorial que abarca múltiples dimensiones del desarrollo urbano, el POT vigente (Decreto 555 de 2021) demuestra una cobertura de términos relevantes significativamente mayor respecto al POT de 2004, demostrando que hay un enfoque más integrado y detallado del ordenamiento territorial de la ciudad, reflejando un cambio hacia un enfoque más multidimensional y adaptado a problemáticas de orden ambiental y social contemporáneas. En ese sentido, observamos como se desarticulan los planes de manejo ambiental analizados, ya que el de Usme muestra un enfoque orientado hacia los servicios ambientales, lo que es coherente con su naturaleza como instrumento de gestión ambiental y mitigación del riesgo, mientras que el Plan de Manejo Ambiental del parque de montaña Entrenubes y la Quebrada Santa Librada, colindantes con el caso de estudio, muestra un enfoque que prioriza aspectos morfológicos —posiblemente relacionados con la configuración espacial y características físicas del territorio y servicios ambientales—, lo cual es coherente, por tratarse de una subcuenca que colinda con un área urbana altamente densificada como es la zona de estudio.

Encuesta a Residentes de Vivienda Social caso de estudio Rincón de Bolonia, Usme

La encuesta a residentes del caso de estudio muestra que la mayor parte de la población tiene niveles de formación que dificultan su incorporación a un entorno laboral competitivo, solo el 32% de los encuestados tiene una formación técnica, tecnológica o universitaria y cerca del 25% solo cuenta con estudios de primaria incompleta. La mayor parte de los habitantes (77%) son propietarios, condición que potencialmente podría facilitar su mayor arraigo sobre este territorio. A continuación, atendiendo a las categorías sobre las que se construye la encuesta, se presentan los principales hallazgos derivados de la aplicación de este instrumento.

Acceso a Servicios y Equipamientos

La percepción sobre la calidad de los servicios públicos evidencia una marcada polarización entre valoraciones positivas y negativas, lo cual puede interpretarse como un reflejo de las desigualdades territoriales existentes en contextos urbanos fragmentados. El alto porcentaje de personas que califican los servicios como 'malos' o 'muy malos' (aproximadamente 46%) sugiere una fuerte concentración de experiencias de precariedad. Estas áreas, históricamente excluidas de los procesos de planificación y dotación equitativa de infraestructura, tienden a presentar déficits en el acceso regular, asequible y de calidad a servicios. Esta situación pone en tensión el principio de universalidad del derecho a la ciudad, evidenciando que, en las periferias, la ciudadanía experimenta una forma incompleta de satisfacción de servicios urbanos básicos. Frente a la percepción sobre la presencia de amenidades en el área de relaciones de proximidad, la cual podría definirse como el área del barrio, una parte significativa de las personas encuestadas (alrededor del 49%) considera 'buena' la presencia y calidad de espacios como bancos, tiendas o 'pagadiarios'. Sin embargo, un porcentaje importante (cerca del 31%) manifiesta que la calidad es 'mala', y otro 17% la califica como 'muy mala', lo que indica una disparidad importante en la experiencia cotidiana del acceso a servicios de abastecimiento y transaccio-

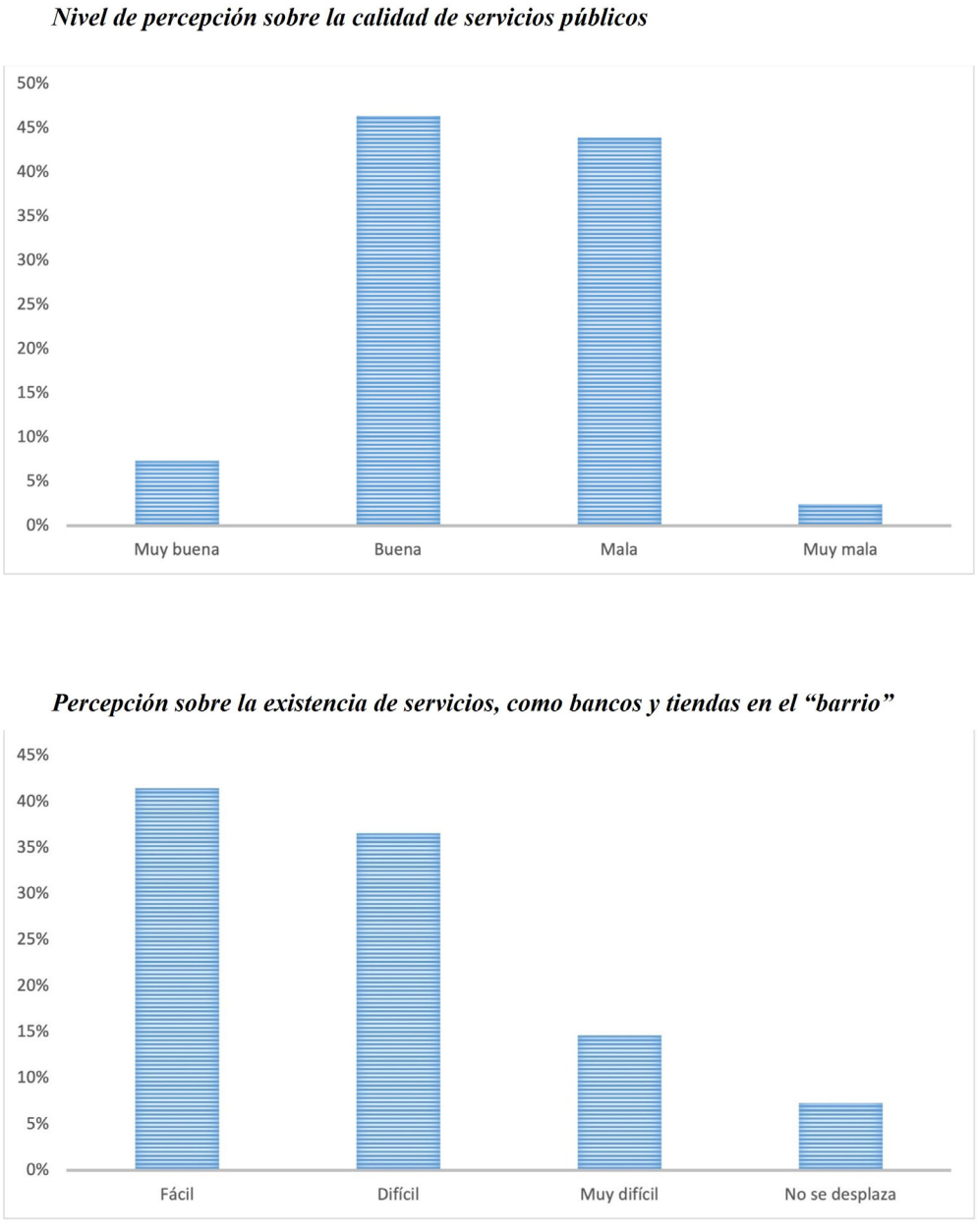


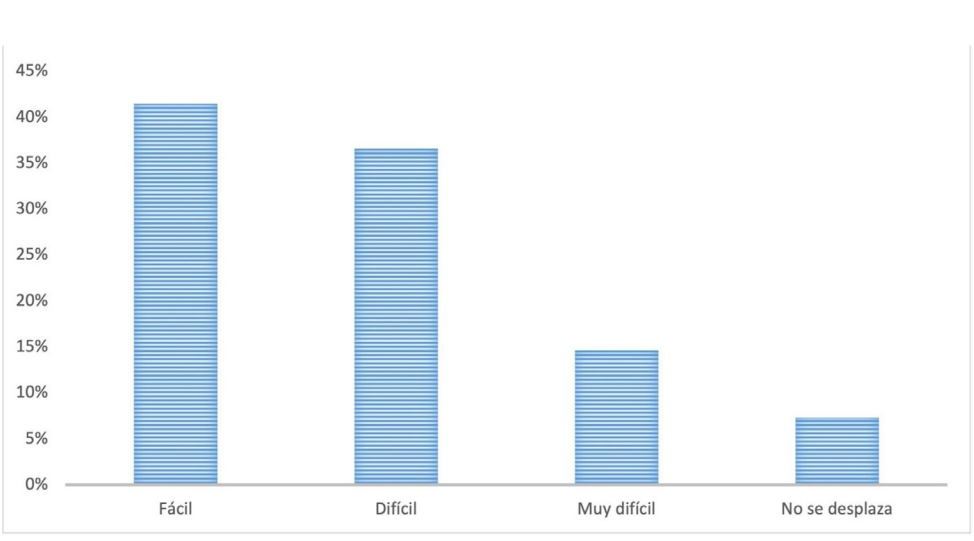
Figura 3. Percepción sobre la calidad y existencia de servicios y amenidades

Fuente: Elaboración propia.

nes económicas. En este sentido, la valoración negativa no solo expresa carencias materiales, sino también una experiencia urbana marcada por la exclusión en el acceso a algunos servicios urbanos. La falta de bancos, tiendas organizadas o canales de pago seguros obliga a los habitantes a desplazamientos largos y costosos para satisfacer necesidades básicas, lo que profundiza dinámicas de inequidad urbana (ver Figura 3).

Conectividad y Movilidad

La conectividad física y digital en áreas de borde puede ser un factor altamente determinante de condiciones de segregación e inequidad espacial. En ese sentido, una proporción considerable de las personas encuestadas (alrededor del 41%) percibe como 'fácil' el desplazamiento hacia otras partes de la ciudad, también se destaca una alta percepción de dificultad: aproximadamente el 37% lo considera 'difícil', el 15% 'muy difícil' y cerca del 7% manifiesta no desplazarse. La dificultad para desplazarse limita el acceso a oportunidades laborales, educativas, culturales y de servicios, profundizando factores que conducen a la reproducción de la desigualdad social (Harvey, 2013).



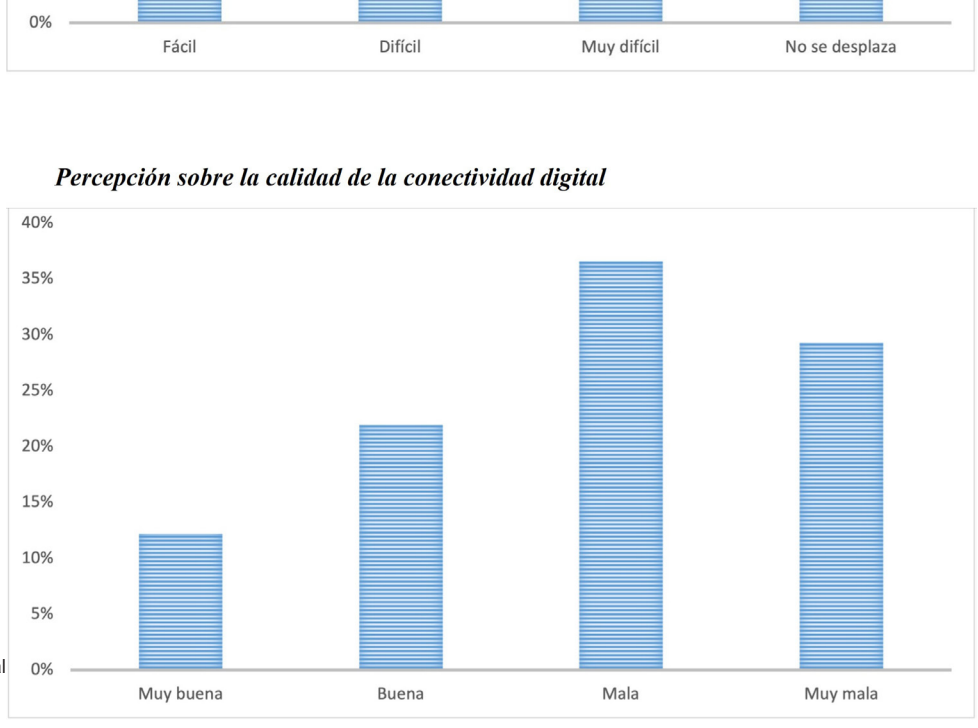


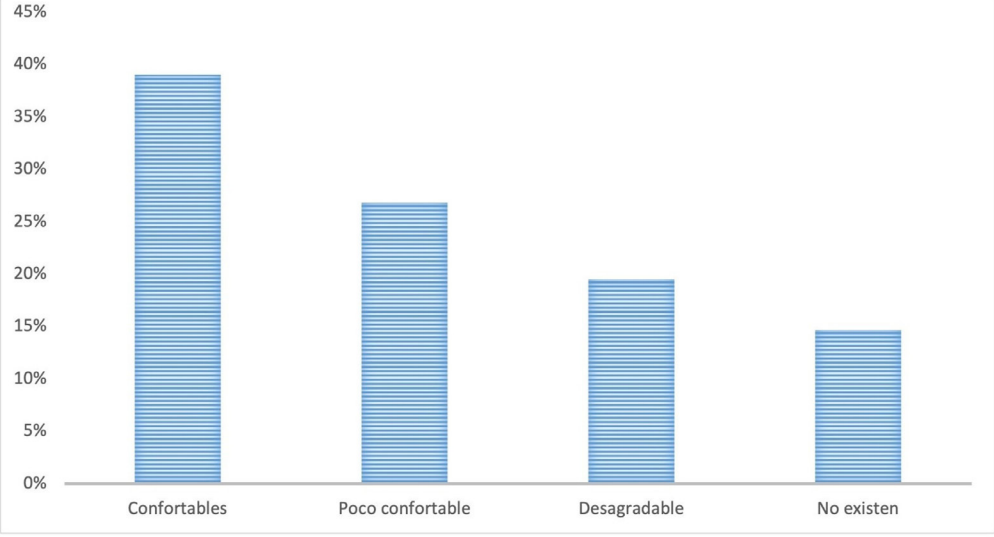
Figura 4. Percepción sobre la conectividad física y digital
Fuente: Elaboración propia.

Adicionalmente, las personas encuestadas muestran una alta dependencia para sus movimientos diarios del transporte público (52%) y del desplazamiento a pie (32%). Otros medios como la bicicleta no son relevantes, lo cual está reflejando claramente la ausencia de infraestructuras adecuadas, al igual que las difíciles condiciones topográficas del territorio. En barrios periféricos, el acceso deficiente a servicios digitales no solo limita las posibilidades de conectividad para la comunicación cotidiana, sino que restringe el acceso a oportunidades educativas, laborales y de participación ciudadana digital. Los resultados muestran una mayoría significativa (68%) que percibe como 'malo' (36%) o 'muy malo' (32%) el servicio de internet en la zona, reafirmando que las infraestructuras digitales tienden a consolidarse en territorios de alta rentabilidad o centralidad, marginando espacialmente a las periferias (ver Figura 4).

Percepción sobre la Calidad de la Vivienda

El déficit cualitativo en la vivienda social es un aspecto determinante en la generación de procesos aún mayores de inequidad espacial. En ese sentido, casi la mitad de los encuestados (49%) percibe condiciones de hacinamiento por el tamaño de las viviendas en relación con la cantidad de personas que las habitan; asimismo, cerca del 32% considera que el mayor problema de las viviendas es el "frío que se siente en su interior", reflejando de esta forma, las bajas calidades de materiales para la adaptación al clima de Bogotá. Este aspecto, sumado a que cerca del 60% de los encuestados encuentran poco confortables o desagradables los espacios comunes del conjunto residencial, y

Percepción sobre la calidad de los espacios comunes del conjunto residencial.



Percepción sobre la calidad de los espacios públicos del entorno

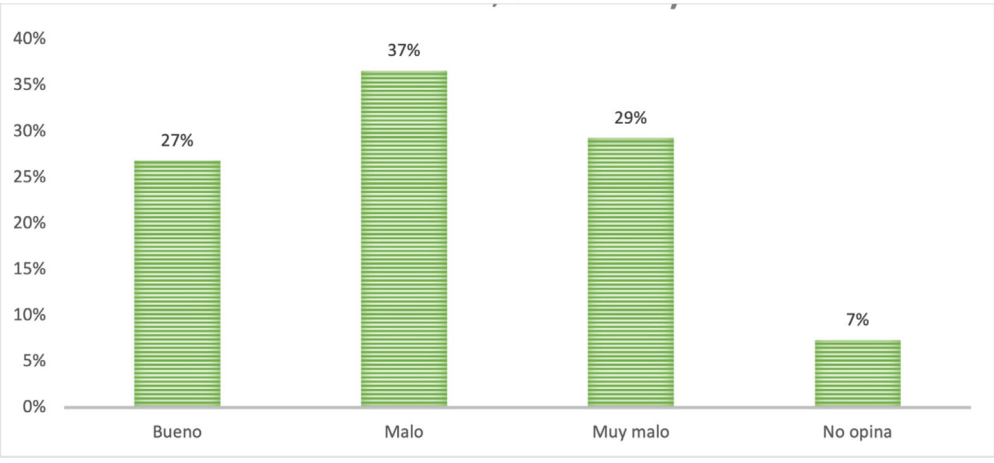


Figura 5. Percepción sobre la calidad de los espacios comunes y públicos
Fuente: Elaboración propia

cerca del 66% consideran malos o muy malos los espacios públicos existentes en el entorno, pone en evidencia que la calidad de la vivienda es un aspecto que refuerza condiciones de segregación, inequidad espacial y procesos de marginalización (ver Figura 5).

Seguridad y Convivencia

Los territorios marcados por pobreza y exclusión son frecuentemente estigmatizados como zonas peligrosas, lo que perpetúa dinámicas de aislamiento y abandono institucional. Los resultados de la encuesta muestran como un 44% de las personas se sienten inseguras al transitar por su barrio y conjunto residencial. En contextos de periferia urbana, esta percepción de inseguridad está fuertemente asociada con la degradación del espacio público, la presencia de economías ilegales, la falta de control institucional y la ausencia de infraestructura urbana adecuada. La inseguridad percibida restringe potencialmente el uso del espacio público, limitando la movilidad y reduciendo las oportunidades de socialización.

A pesar de estas figuras, la percepción sobre las relaciones de vecindad, las cuales reflejan la percepción sobre pertenencia a una comunidad y grupo, no son extremadamente malas; solo el 30% de los encuestados identifican relaciones conflictivas vecinales, lo cual puede manifestarse como un factor a favor en la percepción sobre sentidos

de pertenencia, que emergen en tensión entre la exclusión estructural y la construcción activa de comunidad, lo que puede ser un factor altamente a favor de una acción colectiva, que minimice los problemas asociados a fenómenos estructurales de exclusión urbana, como los estudiados.

En síntesis, los resultados de la encuesta muestran que, a pesar de las carencias materiales, asociadas a las viviendas que habitan y la percepción que los habitantes tienen sobre ellas, se desarrollan formas de arraigo simbólico que fortalecen la identidad territorial y el deseo de permanencia. De esta forma, mientras la participación barrial puede constituirse en una estrategia de autogestión de una mejor calidad del hábitat. las condiciones estructurales de inequidad espacial percibidas por sus habitantes están reflejando lo discutido en este trabajo sobre cómo la producción de vivienda social en áreas de borde —sino está acompañada de políticas de planificación urbana orientadas a generar procesos integrales de inclusión asociados al fortalecimiento de un urbanismo de proximidad con accesibilidad a equipamientos, sólidos sistemas de espacio público, y la existencia de estructuras del suelo más diversificadas— estará contribuyendo a procesos estructurales de segregación socioespacial.

Discusión

El análisis documental y la encuesta a residentes del caso de estudio Rincón de Bolonia (Usme) permitió construir una discusión crítica sobre el desarrollo de bordes urbanos en Bogotá, en particular sobre cómo las políticas de ordenamiento territorial y vivienda configuran realidades marcadas por la fragmentación e inequidad socioespacial, reflejadas tanto en los instrumentos de planificación como en la experiencia cotidiana de los habitantes. La evidencia recopilada sugiere que, si bien existe una evolución normativa hacia un enfoque más integral de los instrumentos recientes (como el Decreto 555 de 2021 y la Ley 2079), persisten condiciones estructurales de inequidad en la experiencia urbana cotidiana de los habitantes en sectores de borde.

En primer lugar, el análisis de contenido de los documentos normativos revela una jerarquización temática que privilegia aspectos como el riesgo y la cobertura de servicios, relegando otros como la mixticidad de usos. Este patrón refuerza una visión técnica del territorio, centrada en el control y la mitigación de amenazas, más que en la generación de urbanidades complejas, diversas y cohesionadas. Aun cuando el POT de 2021 introduce términos como resiliencia, adaptación y movilidad sostenible, la traducción efectiva de estos principios en mejoras sustantivas para los territorios marginados aún es limitada.

En segundo lugar, la encuesta aplicada profundiza la lectura empírica del caso, mostrando que el acceso a servicios básicos, conectividad física y digital, calidad de la vivienda y percepción de seguridad están fuertemente condicionados por dinámicas de exclusión estructural. Las cifras que revelan percepciones negativas sobre la calidad del internet (68%), del espacio público (66%), de los espacios comunes (60%) y de la vivienda en relación al número de habitantes (49%) evidencian un déficit cualitativo del hábitat, el cual no es sólo técnico, sino también profundamente político y territorial. En ese sentido, los hallazgos respaldan la tesis de que los modelos de desarrollo urbano en Bogotá han reproducido una lógica funcionalista, centrada en la localización periférica de la vivienda social sin una articulación efectiva con redes de servicios, movilidad o espacio público de calidad.

Sin embargo, la discusión no debe quedarse en la victimización de los territorios periféricos. A pesar de las condiciones de precariedad, la encuesta evidencia elementos importantes de integración comunitaria y construcción de sentido de pertenencia. El hecho de que solo un 30% de los encuestados reporten conflictos vecinales y que el 77% sean propietarios, indica formas de arraigo, apropiación simbólica del territorio y posibilidad de acción colectiva.

La discusión sobre Rincón de Bolonia en Bogotá se conecta estrechamente con los casos de Quito y Santiago de Chile en cuanto a que en estas ciudades latinoamericanas también se manifiestan fenómenos similares de segregación socioespacial derivados de políticas urbanas y modelos de vivienda social que priorizan la cobertura cuantitativa y el control técnico por encima de un enfoque integral y cualitativo. En Quito, las transformaciones territoriales han llevado a la exclusión de grupos vulnerables a zonas con limitada accesibilidad a servicios y espacio público, reflejando un patrón de fragmentación social y territorial similar al de Bogotá, donde la falta de integración funcional y simbólica limita la calidad de vida y la cohesión comunitaria.

Conclusiones

La tensión entre políticas públicas y lógica de mercado en la vivienda social de territorios de borde expone una contradicción estructural: mientras el Estado promueve la inclusión a través de programas habitacionales, la dinámica inmobiliaria prioriza la rentabilidad sobre la integración urbana. En Rincón de Bolonia (Usme, Bogotá), esta paradoja se materializa en proyectos que, aunque cumplen metas cuantitativas de cobertura, reproducen la segregación socioespacial. La ausencia de regulaciones estrictas sobre la localización y calidad de la vivienda social permite que el mercado impulse desarrollos masivos

Referencias

ALCALDÍA LOCAL DE USME. (2013). *Plan Ambiental Local, Usme 2013-2016*. https://ambientebogota.gov.co/documents/10184/677336/PAL+USME+2013-2016.pdf/076b515c-4061-4344-ae24-2d1d4ddfb80a?version=1.0

AÑAZCO CALDERÓN, K. G. (2020). *Dinámicas socioespaciales, segregación residencial y usos del suelo en Quito*. [Universidad Pontificia Católica del Ecuador], p. 14. https://diposit.ub.edu/dspace/bitstream/2445/173754/1/KAC_TESIS.pdf

BRITO ESCOBAR, M. L. (2022). Discriminación y segregación hacia grupos de atención prioritaria. *Revista SIIU*, [Universidad Politécnica de Madrid] 15(1), 1-14, p. 3. https://doi.org/10.5821/siiu.11998

COMISIÓN ECONÓMICA PARA AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE [CEPAL]. (2017). Desigualdad y segregación residencial en ciudades latinoamericanas. p. 7.

DECRETO 190 DE 2004 (2004, 22 DE JUNIO). Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003, que conforman el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D. Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/decreto_distrital_190_2004_pot.pdf

DECRETO 555 DE 2021 (2021, 29 DE DICIEMBRE). Por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=119582

DEPARTAMENTO TÉCNICO ADMINISTRATIVO DEL MEDIO AMBIENTE & CORPORACIÓN SUNA HISCA. (2003). *Plan de Ordenamiento y Manejo Ambiental Parque Ecológico Distrital de Montaña Entrenubes y Corredor de Restauración Santa Librada Bolonia. Bogo*tá D.C. https://oab.ambientebogota.gov.co/?post_type=dlm_download&p=4162

DOMÍNGUEZ, M. A. A. (2023). *Segregación urbana, exclusión residencial y políticas públicas*. [Tesis doctoral, Universidad de Murcia], p. 55. https://digitum.um.es/entities/publication/4c090059-1069-4128-9bf9-6fd40c52b750

HARVEY, D. (2013). *Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution*. Verso Books. http://www.mom.arq.ufmg.br/mom/02_babel/textos/harvey-rebel-cities.pdf

LEY 3 DE 1991 (1991, 15 DE ENERO). Por la cual se crea el Sistema Nacional de Vivienda de Interés Social, se establece el subsidio familiar de vivienda, se reforma el Instituto de Crédito Territorial ICT y se dictan otras disposiciones. Congreso de la República de Colombia. Diario Oficial No. 39.631. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=1164

LEY 2079 DE 2021 (2021, 14 DE ENERO). Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat. Diario Oficial No. 51.564. Congreso de la República de Colombia. https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=160946

LIBERTUN, N., & IGLESIAS, F. (2017, OCTUBRE 10). La vivienda social debe estar más cerca del interés de la gente y del centro de la ciudad. *El País*. https://elpais.com/elpais/2017/10/27/planeta_futuro/1509064027_799405.html

PARIAS, M. A. (2006). Segmentación del mercado inmobiliario y segregación socioespacial en Bogotá. *Estudios Urbanos*, 22(3), 215-232.

PÉREZ, P. ALFONSO (2017). Periferias urbanas y exclusión social en Bogotá: Un enfoque cualitativo. *Revista de Estudios Urbanos, 12*(3), 40-58.

PÉREZ LÓPEZ, E. (2019). *Vivienda social en Medellín: Entre la estandarización y la flexibilidad*. Universidad Nacional de Colombia.

SALAZAR; M. & ESTRADA, J. D. J. (2022). Planning gaps: unexpected urban expansion in five Colombian metropolitan areas. *Buildings & Cities*, 3(1).

SALINAS, L. A. (2019). Vivienda social en la periferia de la Ciudad de México como mecanismo de acumulación de capital y control social. *Revista de Urbanismo, 40*, 1-14.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN (2025). *Calidad de Vida Urbana en Bogotá y la Región*. https://www.sdp.gov.co/noticias/reducir-la-segregacion-socio-espacial-permitira-ciudad-mas-democratica

SECRETARÍA DEL HÁBITAT. (2012). *Informe de implementación de vivienda de interés prioritario en Usme*. Alcaldía Mayor de Bogotá.

SECRETARÍA JURÍDICA DISTRITAL. (2009). *Decreto Distrital 596 de 2009*. https://sisjur.bogotajuridica.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=132217

ZIMMERMANN, J. (2018). Segregación espacial y políticas públicas. *Revista Territorios*, 30, 220-230.

35 | 3

Dossier Central

Bitácora 35 (3) 2025: 59-73
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá

El Macroproyecto de Interés Social Nacional Buenaventura:
disputas territoriales y urbanas

TThe Buenaventura National Social Interest Macroproject:
Territorial and Urban Disputes

O Macroprojeto de Interesse Social Nacional Buenaventura:
Disputas territoriais e urbanas

Le macroprojet d'intérêt social national de Buenaventura :
Conflits territoriaux et urbains

Fuente: Autoría propia

Autor

Yair Alejandro Parada Diaz

Egresado de la Maestría en Gobierno Urbano de la Universidad Nacional de Colombia

yparada@unal.edu.co
https://orcid.org/0000-0002-4429-6910

Recibido: 10/04/2025
Aprobado: 23/09/2025

Cómo citar este artículo:

Parada Diaz, Y. A. (2025). El Macroproyecto de Interés Social Nacional Buenaventura: disputas territoriales y urbanas. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 59-73.
https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.119773

[1] Este artículo es resultado de una investigación de tesis de maestría.

Resumen

Este artículo analiza los impactos del Macroproyecto de Interés Social Nacional (MISN) San Antonio sobre la autonomía territorial del distrito de Buenaventura entre 2008 y 2020. El estudio se basó en una revisión de marcos normativos y planes de desarrollo y ordenamiento, complementada con análisis espacial mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG). Los resultados muestran que el MISN debilitó la autonomía institucional local, intensificó la fragmentación urbana y produjo afectaciones socioeconómicas y culturales sobre comunidades afrodescendientes reubicadas. Se concluye que el MISN operó como un dispositivo de reordenamiento funcional al modelo logístico-portuario nacional, lo que plantea la necesidad de repensar la planificación urbana en territorios étnicos y estratégicos desde enfoques de justicia territorial y autonomía local.

Palabras clave: Buenaventura, vivienda, política gubernamental, planificación territorial, hábitat

Autor

Yair Alejandro Parada Diaz

Politólogo de la Universidad de San Buenaventura, especialista en Análisis de Políticas Públicas y magíster en Gobierno Urbano de la Universidad Nacional de Colombia. Cuenta con experiencia en análisis territorial, formulación de políticas públicas y gestión de procesos de participación ciudadana. Sus líneas de trabajo se orientan al estudio de la autonomía territorial, la legitimidad democrática y las transformaciones del gobierno local en Colombia, con énfasis en los procesos de recentralización y en las relaciones entre Estado y territorio.

Abstract

This article examines the impacts of the National Social Interest Macroproject (MISN) San Antonio on the territorial autonomy of the district of Buenaventura between 2008 and 2020. The study draws on a documentary review of legal frameworks and development and land use plans, complemented by spatial analysis using Geographic Information Systems (GIS). Findings indicate that the MISN weakened local institutional autonomy, intensified urban fragmentation, and generated socio-economic and cultural impacts on relocated Afro-descendant communities. The article concludes that the MISN functioned as a territorial reordering device aligned with the national logistics-port model, highlighting the need to rethink urban planning in ethnic and strategic territories from the perspective of territorial justice and local autonomy.

Keywords: Buenaventura, housing, government policy, territorial planning, habitat

Resumo

Este artigo examina os impactos do Macroprojeto de Interesse Social Nacional (MISN) San Antonio sobre a autonomia territorial do distrito de Buenaventura entre 2008 e 2020. A pesquisa baseou-se em revisão documental de marcos normativos e planos de desenvolvimento e ordenamento, complementada por análise espacial com Sistemas de Informação Geográfica (SIG). Os resultados evidenciam que o MISN enfraqueceu a autonomia institucional local, intensificou a fragmentação urbana e gerou impactos socioeconômicos e culturais sobre comunidades afrodescendentes reassentadas. Conclui-se que o MISN atuou como um dispositivo de reordenamento territorial funcional ao modelo logístico-portuário nacional, o que exige repensar o planejamento urbano em territórios étnicos e estratégicos sob uma perspectiva de justiça territorial e autonomia local.

Palavras-chave: Buenaventura, habitação, política governamental, planejamento territorial, habitat

Résumé

Cet article analyse les impacts du Macroprojet d'Intérêt Social National (MISN) San Antonio sur l'autonomie territoriale du district de Buenaventura entre 2008 et 2020. L'étude repose sur une revue documentaire des cadres juridiques et des plans de développement et d'occupation du sol, complétée par une analyse spatiale à l'aide des Systèmes d'Information Géographique (SIG). Les résultats montrent que le MISN a affaibli l'autonomie institutionnelle locale, intensifié la fragmentation urbaine et généré des impacts socio-économiques et culturels sur les communautés afro-descendantes réinstallées. L'article conclut que le MISN a fonctionné comme un dispositif de réorganisation territoriale aligné sur le modèle logistique-portuaire national, ce qui souligne la nécessité de repenser l'aménagement urbain dans les territoires ethniques et stratégiques à partir d'une perspective de justice territoriale et d'autonomie locale.

Mots-clés : Buenaventura, logement, politique gouvernementale, planification territoriale, habitat



Introducción

La transformación de los territorios urbanos en América Latina ha estado marcada por una compleja interacción entre dinámicas globales, agendas estatales centralizadas, actores privados y procesos comunitarios locales. En Colombia, este fenómeno se ha intensificado con la implementación de instrumentos de planificación y gestión del suelo que, si bien buscan responder a problemáticas estructurales como el déficit habitacional, también reconfiguran profundamente las formas de habitar y gobernar la ciudad. Los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN), concebidos como operaciones urbanas integrales, emergen en este contexto como una herramienta del gobierno nacional para intervenir el territorio a gran escala, con el objetivo declarado de proveer soluciones habitacionales para población de bajos ingresos. Sin embargo, su implementación ha evidenciado tensiones entre los distintos niveles de gobierno, especialmente en lo concerniente al principio constitucional de autonomía territorial.

Los Macroproyectos de Interés Social Nacional(-MISN), concebidos como operaciones urbanas integrales, emergen en este contexto como una herramienta del gobierno nacional para intervenir el territorio a gran escala, con el objetivo declarado de proveer soluciones habitacionales para población de bajos ingresos. Sin embargo, su implementación ha evidenciado tensiones entre los distintos niveles de gobierno, especialmente en lo concerniente al principio constitucional de autonomía territorial.

El presente artículo analiza las implicaciones del MISN San Antonio en la autonomía territorial de Buenaventura entre los años 2008 y 2020. A partir del estudio de este caso, se propone una reflexión crítica sobre la forma en que estos macroproyectos se articulan —o entran en conflicto— con las capacidades institucionales locales, los marcos normativos del ordenamiento territorial y, especialmente, con las dinámicas locales y culturales de los territorios donde se localizan.

En Colombia, la institucionalización de los MISN fue impulsada por el gobierno nacional a través del artículo 79 de la Ley 1151 de 2007, que los definió como mecanismos excepcionales de habilitación de suelo para proyectos de vivienda social. Esta estrategia, sustentada en una visión tecnocrática y centralista de la planificación urbana, fue posteriormente reglamentada por el Decreto 4260 de 2007 y operacionalizada mediante el Conpes 3583 de 2009, que identificó los MISN como operaciones urbanas de gran escala orientadas a atender el déficit habitacional de manera eficiente (DNP, 2009). No obstante, esta normatividad estableció una jerarquía en la planeación del territorio que subordinaba los planes de ordenamiento territorial (POT) municipales a las decisiones del nivel central, lo cual generó controversias jurídicas y políticas. La Sentencia C-149 de 2010 de la Corte Constitucional declaró inexequible el artículo 79 de la Ley 1151, al considerar que vulneraba el principio de autonomía territorial consagrado en la Constitución de 1991.

El caso de Buenaventura, y en particular el del MISN San Antonio, resulta paradigmático por varias razones. En primer lugar, se trata de una ciudad puerto con alta relevancia estratégica para la economía nacional, lo cual ha condicionado históricamente su configuración urbana y sus prioridades de inversión pública (Díaz, 2015; Ossa, 2021). En segundo lugar, la población del distrito está compuesta mayoritariamente por comunidades afrodescendientes e indígenas, cuyos derechos territoriales están protegidos por normas nacionales e internacionales que exigen, entre otros, procesos de consulta previa ante intervenciones de gran escala. Y, en tercer lugar, el MISN San Antonio fue uno de los pocos proyectos que implicó el reasentamiento de comunidades en riesgo —en este caso, de la zona de Bajamar en la Isla de Cascajal— hacia un nuevo desarrollo

urbano en un área con presencia de consejos comunitarios y resguardos indígenas (González, 2013; García, 2016).

El objetivo central de este artículo es analizar cómo la implementación del MISN San Antonio afectó la autonomía del distrito de Buenaventura en términos de planificación y gestión territorial. Para ello, se examinan los marcos normativos que regularon su adopción, las dinámicas institucionales entre los distintos niveles de gobierno y los efectos territoriales y sociales del proyecto. Se parte de la hipótesis de que, si bien el MISN San Antonio fue concebido como una solución al déficit de vivienda y al riesgo ambiental de ciertos sectores poblacionales, su implementación respondió también a intereses estratégicos de orden nacional —especialmente relacionados con la expansión portuaria— que no fueron debidamente articulados con las necesidades y derechos de la población local.

La relevancia del análisis se sustenta en tres elementos. Primero, la escasa literatura académica sobre la implementación específica del MISN San Antonio, lo cual genera un vacío importante en el conocimiento sobre las interacciones entre macroproyectos nacionales y territorios étnicos. Segundo, el interés por comprender los efectos concretos de los MISN en la capacidad de los gobiernos locales para ejercer su rol de planificación, especialmente en contextos de baja capacidad institucional y alta dependencia de transferencias del nivel central. Y tercero, el propósito de aportar a la discusión sobre la territorialización de las políticas públicas en Colombia, desde una perspectiva crítica que reconozca las asimetrías de poder que configuran las relaciones entre el Estado central, las entidades territoriales y las comunidades locales.

El artículo se estructura en cinco apartados. En el primero, se presenta la metodología de investigación, basada en la triangulación de fuentes normativas, cartográficas, estadísticas y bibliográficas. En el segundo, se desarrolla el marco teórico centrado en los conceptos de autonomía territorial, capacidad institucional y territorialización de políticas públicas. El tercer apartado aborda el caso del MISN San Antonio, incluyendo su localización, diseño, adopción normativa e implementación. En el cuarto, se presentan los resultados del análisis, destacando los principales impactos del proyecto sobre la planificación territorial de Buenaventura y las tensiones con las comunidades étnicas. Finalmente, se exponen las conclusiones y recomendaciones derivadas del estudio.

Metodología

Este estudio se desarrolló bajo un enfoque cualitativo-descriptivo con elementos de análisis espacial y cuantitativo, orientado a comprender las implicaciones del Macroproyecto de Interés Social Nacional (MISN) San Antonio en la autonomía territorial del distrito de Buenaventura entre 2008 y 2020. La investigación se ancló en una perspectiva crítica de análisis de políticas públicas, centrada en su territorialización, su articulación institucional y su impacto en los instrumentos locales de planificación urbana.

El diseño metodológico se fundamentó en la triangulación de diversas fuentes de información. En primer lugar, se realizó una revisión documental y normativa exhaustiva de los principales marcos legales y técnicos que estructuraron la figura de los MISN en Colombia. Esto incluyó la Ley 1151 de 2007, el Decreto 4260 de 2007, la Sentencia C-149 de 2010 de la Corte Constitucional, el Conpes 3583 de 2009 y la Ley 1469 de 2014, entre otros documentos. Asimismo, se analizaron los planes de desarrollo nacional y municipal, así como los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) y demás instrumentos técnicos expedidos por el municipio de Buenaventura.

Una dimensión clave de la metodología fue el uso de Sistemas de Información Geográfica (SIG) como herramienta para el análisis espacial y la visualización de las transformaciones territoriales generadas por el MISN. Para ello, se construyeron bases cartográficas compuestas por capas temáticas —infraestructura portuaria, suelos de expansión, zonas de riesgo, presencia étnica, equipamientos urbanos, etc.— a partir de fuentes como el DANE, el IGAC, la Agencia Nacional de Tierras (2023) y el Ministerio de Vivienda. El procesamiento y análisis espacial se realizó con apoyo de software especializado como QGIS y ArcGIS, permitiendo identificar relaciones entre el macroproyecto, el modelo de ocupación del suelo y las áreas de conflicto o tensión territorial.

Adicionalmente, se incorporó un componente de análisis estadístico descriptivo con énfasis en variables demográficas, condiciones socioeconómicas y el déficit habitacional de la ciudad. Para este análisis se emplearon bases de datos del DANE (CNPV 2005 y 2018) y documentos institucionales locales.

La combinación de enfoques cualitativos y cuantitativos, junto con el uso de herramientas SIG y programación, permitió construir una narrativa analítica integral que articula los aspectos normativos, institucionales, territoriales y sociales del MISN San Antonio. Este enfoque metodológico no solo visibiliza las tensiones entre los dis-

tintos niveles de gobierno, sino también las formas en que el territorio fue reconfigurado a partir de intereses estratégicos que desbordaron la capacidad institucional local y los principios de planificación participativa y diferencial.

Referencial Teórico

El análisis de las implicaciones del MISN San Antonio en la autonomía territorial del distrito de Buenaventura exige una aproximación teórica que articule tres conceptos clave: descentralización, autonomía territorial y capacidad institucional, en diálogo con el proceso de territorialización de las políticas públicas. Estos conceptos permiten comprender no solo las dinámicas de gestión entre distintos niveles del Estado, sino también los efectos que produce la implementación de proyectos nacionales en territorios con particularidades socioculturales, como ocurre en Buenaventura.

Descentralización y Autonomía Territorial: entre el Discurso y la Práctica

La descentralización en América Latina ha sido promovida como una estrategia de fortalecimiento de los gobiernos locales, mediante la transferencia de competencias, recursos y responsabilidades desde el nivel central hacia entidades territoriales subnacionales (Finot, 2001). Este proceso responde tanto a una necesidad de eficiencia en la prestación de servicios como a una lógica de profundización democrática que busca acercar las decisiones públicas a las comunidades locales.

Autores como Rodríguez (2021) desagregan la descentralización en dimensiones política, administrativa, fiscal y territorial. No obstante, esta conceptualización idealizada se ve tensionada por prácticas recientes de recentralización funcional, en las cuales el Estado central retiene el poder decisorio sobre los grandes proyectos urbanos, pese a los discursos de descentralización formal (Eaton, 2014).

En este contexto, la autonomía territorial se convierte en un principio clave para el ejercicio real de la descentralización. Desde una perspectiva jurídico-política, se entiende como la capacidad de las entidades territoriales para gobernarse a sí mismas, tomar decisiones en función de sus intereses y ejercer competencias propias dentro de un marco constitucional (Robledo, 2008). Esta autonomía, sin embargo, no es absoluta: está mediada por la estructura del Estado, los recursos disponibles y las reglas de coordinación intergubernamental.

Frente a esto, Ramón Maíz (2008) sostiene que la autonomía territorial implica un ejercicio sustantivo de autogobierno, que solo se materializa cuando los entes territoriales pueden decidir sobre aspectos clave de su desarrollo: planeación, uso del suelo, inversión pública y relación con actores sociales. En este sentido, la imposición de proyectos desde el nivel central sin un proceso efectivo de concertación o consulta puede representar una vulneración de esta autonomía, especialmente en contextos con baja capacidad institucional y con presencia de comunidades étnicas protegidas por regímenes especiales como es el caso del MISN San Antonio.

Capacidad Institucional: entre lo Técnico, lo Político y lo Simbólico

Ahora bien, el concepto de capacidad institucional ha evolucionado desde una perspectiva centrada en la eficiencia administrativa hacia una visión más compleja que incluye aspectos políticos, sociales y culturales. Rosas (2008) destaca que la capacidad institucional no se limita al cumplimiento de funciones burocráticas, sino que involucra la posibilidad de coordinar actores, generar consensos y responder a las demandas ciudadanas de manera legítima y efectiva.

En este sentido, Palermo (1998) propone dos dimensiones clave para analizar la capacidad institucional: la institucional, que se refiere a las reglas del juego y estructuras normativas que rigen las relaciones entre Estado y sociedad, y la organizacional, que alude a los actores (públicos y privados) y a su capacidad de acción y coordinación. En contextos como el de Buenaventura, caracterizado por una débil institucionalidad local, una limitada capacidad fiscal y fuertes conflictos sociales, esta capacidad se ve notablemente restringida, lo que afecta la posibilidad de ejercer la autonomía territorial de manera efectiva.

A estas dos dimensiones, Ziblatt (2015) agrega componentes como la capacidad administrativa —relacionada con la suficiencia técnica y la sostenibilidad financiera— y la capacidad política, entendida como la habilidad para negociar, coordinar y generar gobernanza con diversos actores. En territorios étnicos, además, estas capacidades deben incluir elementos diferenciales que reconozcan las formas propias de organización, gobierno y relación con el territorio.

Territorialización de las Políticas Públicas: Escalas, Conflictos y Visiones Divergentes

El concepto de territorialización de las políticas públicas hace referencia al proceso mediante el cual las políticas diseñadas a nivel nacional son implementadas y reinterpretadas en escalas locales, en interacción con actores institucionales, sociales y comunitarios. Esta noción, vinculada con el giro territorial en la planificación, reconoce que los territorios no son contenedores neutros, sino espacios cargados de significados, relaciones de po-

der y estructuras materiales que median la acción pública (Monnet, 2020).

La territorialización implica, por tanto, una reinterpretación del territorio no solo como escenario de intervención, sino como sujeto político. En el caso de los MISN, esta perspectiva permite analizar cómo una política urbana centralizada —como la provisión de vivienda de interés social— se enfrenta a dinámicas locales que incluyen conflictos por el uso del suelo, disputas étnico-territoriales, transformaciones ambientales y tensiones interinstitucionales.

Autores como Duran (2016) y Díaz (2015) han documentado cómo en ciudades como Buenaventura, la expansión portuaria y la lógica de enclave económico han condicionado la configuración del ordenamiento territorial, subordinando las necesidades urbanas a intereses logísticos y de inversión. Esto genera una visión de ciudad como soporte funcional del puerto, donde los proyectos urbanos se implementan como instrumentos para viabilizar ese modelo, muchas veces en detrimento de los derechos territoriales de sus habitantes.

Políticas Públicas, Visiones de Ciudad y Producción del Espacio

Desde la geografía crítica, autores como Harvey (2012) y Soja (2005) han planteado que el espacio urbano no es un producto neutro de la planificación, sino el resultado de procesos de acumulación, conflicto y reproducción social. En este marco, los macroproyectos urbanos —como los MISN— deben ser comprendidos como dispositivos de producción del espacio que materializan relaciones de poder, intereses estratégicos y visiones de ciudad.

Hernández (2020) y Londoño (2016) advierten que los MISN, lejos de ser simples respuestas técnicas al déficit habitacional, operan como mecanismos de control del territorio que pueden reproducir desigualdades, generar segregación socioespacial y debilitar la capacidad de los gobiernos locales para orientar su desarrollo. Esto es especialmente crítico cuando su implementación no respeta los marcos de consulta, concertación y planeación participativa exigidos por la normativa nacional e internacional, como ocurre en territorios con presencia de comunidades étnicas.

En suma, este marco teórico permite analizar el MISN San Antonio como una política pública de escala nacional que, al territorializarse en Buenaventura, activó una serie de tensiones entre niveles de gobierno, entre actores públicos y privados, y entre diferentes visiones de ciudad y territorio. La descentralización formal contrastó con prácticas recentralizadoras; la autonomía territorial fue limitada por marcos normativos jerárquicos; y la capacidad institucional local se vio desbordada por los requerimientos del proyecto. Este enfoque ofrece las herramientas conceptuales necesarias para examinar críticamente los resultados del caso de estudio que se presenta en las secciones siguientes.

Caso de Estudio: El MISN San Antonio y la Gestión del Territorio en Buenaventura (2008–2020)

Buenaventura: el Territorio, la Ciudad y la Población

El distrito de Buenaventura, ubicado en el departamento del Valle del Cauca, representa un nodo estratégico para el desarrollo económico de Colombia por su condición de principal puerto sobre el océano Pacífico. Esta centralidad logística ha determinado históricamente su modelo de desarrollo urbano y su relación con el Estado, generando una tensión persistente entre los intereses nacionales —asociados al comercio internacional— y las demandas locales de justicia territorial y social.

La ciudad presenta altos índices de pobreza multidimensional, precariedad en el acceso a servicios públicos básicos, debilidad institucional y una fuerte presencia de comunidades étnicas afrodescendientes e indígenas. Según el DANE (2018), en 2018 más del 64% de su población vivía en condiciones de pobreza, y más del 80% de su territorio estaba conformado por consejos comunitarios de comunidades negras o resguardos indígenas (ANT, 2023).

Por otro lado, Buenaventura ha experimentado un crecimiento urbano desordenado, con alta informalidad y ocupación de suelos en zonas de riesgo. La presión sobre el suelo urbano ha sido intensificada por la expansión del complejo portuario-industrial, el desarrollo de infraestructuras asociadas al comercio y la ejecución de proyectos estratégicos nacionales, entre ellos los macroproyectos urbanos.

En este contexto, la ciudad ha sido escenario de profundas tensiones entre proyectos de desarrollo promovidos desde el nivel central y las formas propias de vida y gobierno de sus comunidades étnicas.

Los Macroproyectos y su Incidencia en el Ordenamiento Territorial

Los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) fueron concebidos por el gobierno central como una estrategia para habilitar suelo urbanizable destinado a Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP). En Buenaventura, el déficit habitacional, las condi-

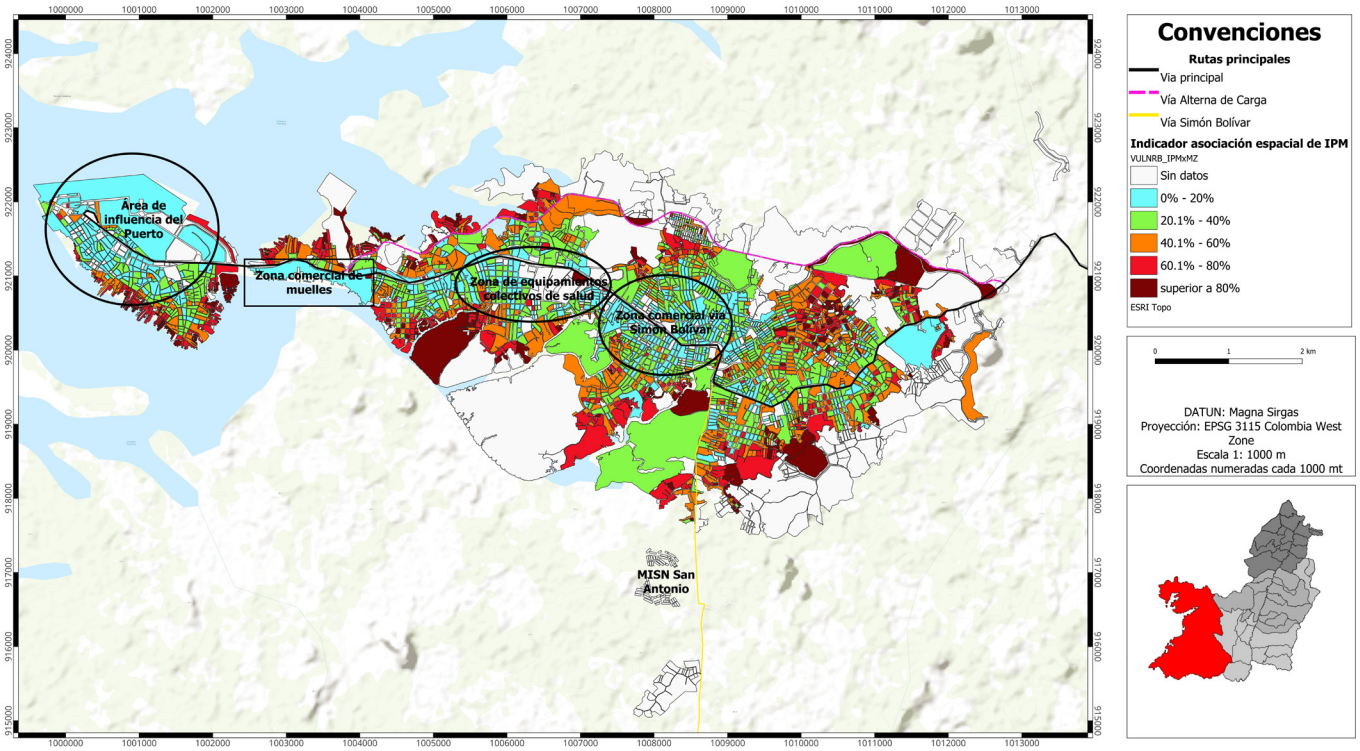


Ilustración 1. Concentración de la pobreza multidimensional en Buenaventura
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos reportados en el Censo 2018- DANE.

ciones de riesgo y la necesidad de reubicar poblaciones asentadas en zonas vulnerables justificaron la inclusión del municipio en este programa nacional.

La implementación del MISN San Antonio se dio en un contexto de presión sobre el ordenamiento territorial. De acuerdo con el CONPES 3476 (2007), el objetivo era reubicar cerca de 3,400 familias provenientes de la zona de Bajamar, en la Isla de Cascajal, declarada como área de riesgo por amenaza de tsunami. Sin embargo, este propósito habitacional coexistía con intereses estratégicos asociados al desarrollo portuario e industrial, que veían en la liberación de estos terrenos una oportunidad para expandir la infraestructura logística de la ciudad.

El Plan de Ordenamiento Territorial de Buenaventura fue objeto de modificaciones normativas para viabilizar el MISN, lo cual implicó ajustes en los usos del suelo, redefinición de áreas urbanizables y afectaciones a zonas de reserva forestal y suelo rural. Esta situación generó una tensión entre las funciones constitucionales de planificación local y las decisiones adoptadas por el gobierno central a través del Ministerio de Vivienda, quien lideró la formulación y ejecución del macroproyecto.

El MISN San Antonio en el Marco de la Planificación Urbana y Portuaria (2008–2020)

Ahora bien, el periodo de análisis coincide con la formulación y ejecución de distintos instrumentos de planificación en Buenaventura que influyeron en la implementación del MISN San Antonio. El Plan de Ordenamiento Territorial de 2001, con sus posteriores ajustes, reconocía la centralidad del puerto en el desarrollo urbano, pero planteaba la necesidad de integrar las áreas de expansión con criterios de sostenibilidad ambiental y justicia social (Díaz, 2015). Sin embargo, las modificaciones introducidas para viabilizar el MISN implicaron cambios en los usos del suelo que desbordaron la lógica del POT y priorizaron los intereses del nivel central.

De manera paralela, los Planes de Desarrollo Distrital de las administraciones 2008–2020 hicieron énfasis en la reducción del déficit habitacional y en el mejoramiento de barrios en riesgo, pero contaron con escasos recursos para influir en la orientación del macroproyecto. Esta situación generó una brecha entre las metas locales de planificación y las decisiones nacionales, donde el distrito fue más ejecutor que diseñador de la política.

El Plan Maestro Buenaventura 2050 y el Plan Estratégico Malecón Bahía de la Cruz, ambos impulsados con fuer-

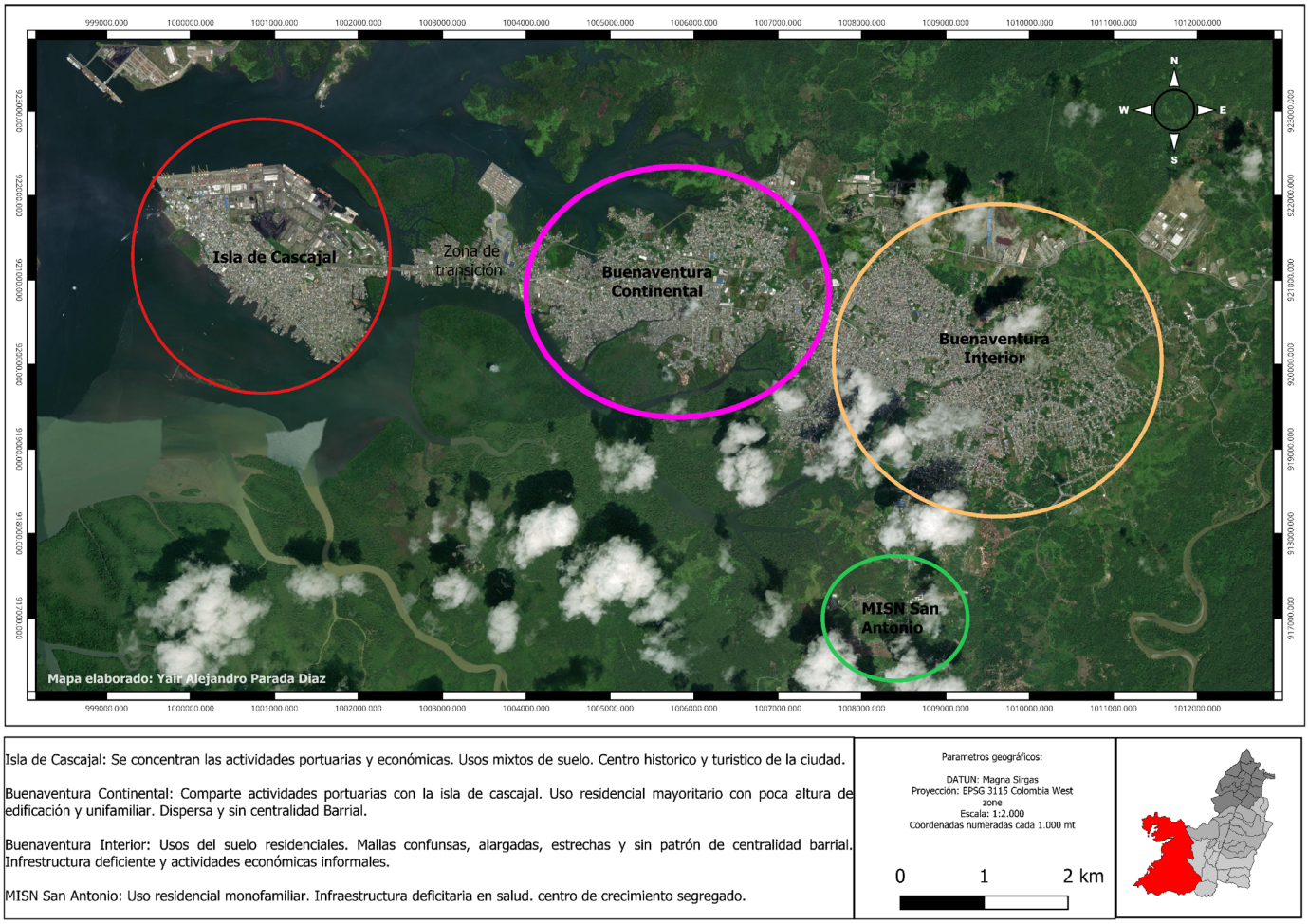


Ilustración 2. Distribución de los focos de crecimiento de Buenaventura

Fuente: Elaboración propia a partir del Plan Maestro de Buenaventura 2050 y POT Buenaventura 2001.

te participación del sector privado y del Gobierno Nacional, coincidieron en proyectar la ciudad como plataforma logística internacional. En este marco, la reubicación de familias de la Isla de Cascajal mediante el MISN San Antonio respondió tanto a la necesidad de liberar suelo para infraestructura portuaria como a la construcción de un frente marítimo turístico.

En ese entendido, la política de inserción de Buenaventura en la cuenca del Pacífico, vinculada al punto estratégico como puerto internacional y corredores de transporte multimodal, reforzó la visión de la ciudad como enclave logístico subordinado a intereses nacionales e internacionales. El MISN San Antonio se inscribió en esta estrategia, operando no solo como un proyecto habitacional, sino como parte de un proceso más amplio de reconfiguración territorial en función del comercio exterior.

Localización, Diseño y Gestión del MISN San Antonio

Es así como el MISN San Antonio fue adoptado oficialmente mediante la Resolución 684 de 2008 del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (MAVDT, 2008) La resolución estableció tres polígonos para su desarrollo: La Esperanza, Ciudadela Nueva Buenaventura y San Antonio. Este último fue seleccionado como núcleo principal del proyecto.

Según el MAVDT (2008), el diseño del MISN contemplaba un esquema de unidades de ejecución con una proyección de más de 4,000 viviendas, además de equipamientos educativos, de salud, servicios públicos y zonas verdes. No obstante, investigaciones como las de García (2016) y González (2013) identificaron que el documento técnico de soporte carecía de estudios completos sobre impactos territoriales, viabilidad técnica y sostenibilidad financiera, lo cual afectó su posterior implementación.

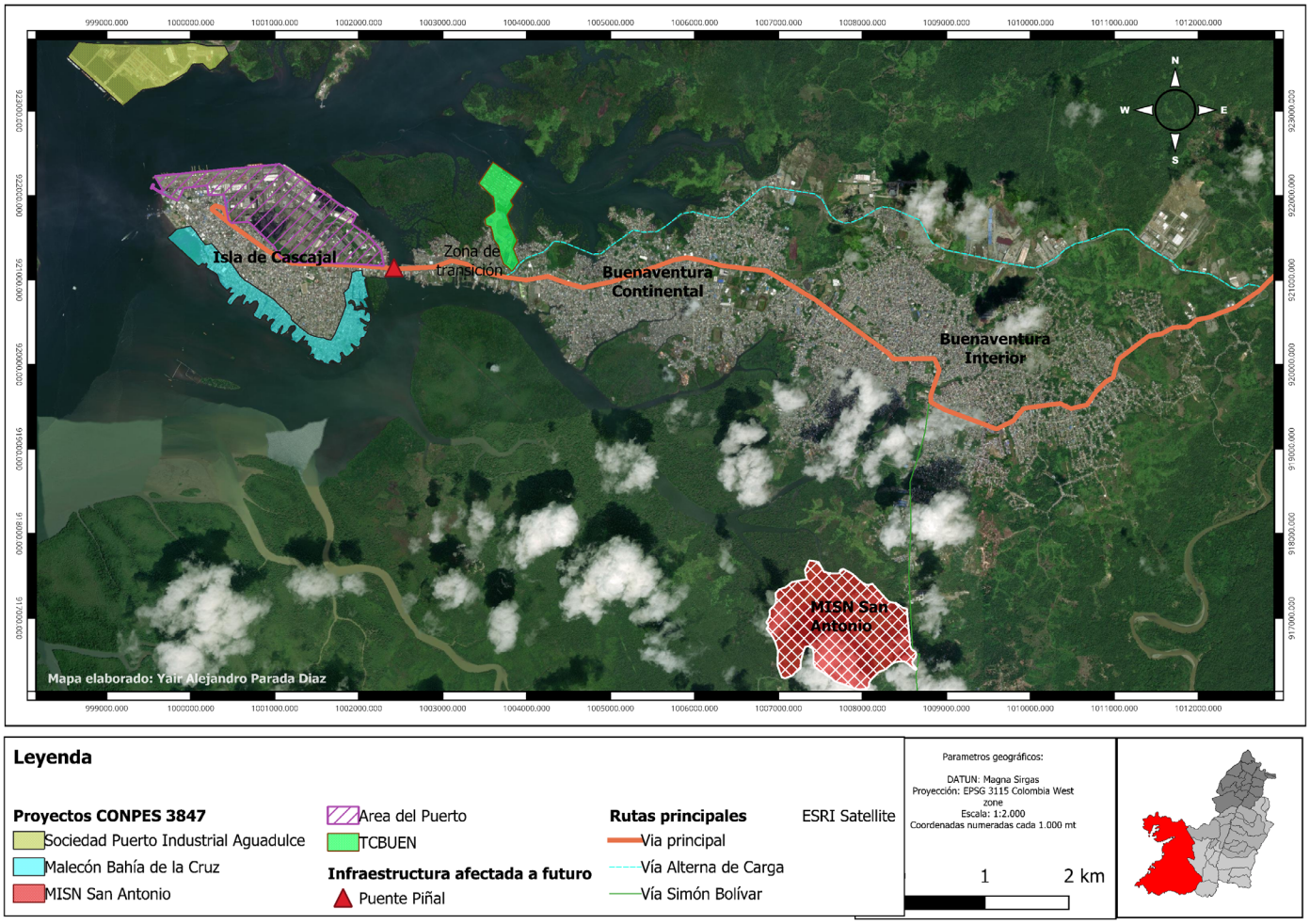


Ilustración 3. Articulación del MISN San Antonio vs Macroproyectos Buenaventura
Fuente: Elaboración propia a partir del Plan Maestro Buenaventura 2050.

La administración del proyecto estuvo a cargo de FONVIVIENDA, que operó como entidad gestora, y se estructuró un fideicomiso para garantizar el flujo de recursos y la coordinación entre actores. Sin embargo, el diseño institucional evidenció un limitado involucramiento del gobierno local. El municipio de Buenaventura no participó plenamente en los comités técnicos, y su rol se restringió a ajustes normativos y provisión de servicios básicos, sin incidencia real en la formulación del proyecto.

Uno de los aspectos más conflictivos del MISN San Antonio fue su localización en un área rodeada por territorios colectivos titulados y zonas reclamadas por comunidades afrodescendientes e indígenas. A pesar de la exigencia legal de realizar procesos de consulta previa en contextos de afectación directa, el proyecto fue adoptado sin que se cumpliera este requisito fundamental. Esta omisión derivó en múltiples acciones jurídicas, tutelas y sentencias que obligaron a la Nación y al Distrito a entablar procesos de concertación con las comunidades (Corte Constitucional, 2015)

El traslado de las familias de la Isla de Cascajal a la Ciudadela San Antonio generó impactos significativos en la vida de las comunidades reasentadas. La nueva ubicación, alejada de las fuentes de sustento económico —principalmente la pesca artesanal— y sin acceso directo al mar, representó una ruptura con las prácticas culturales y económicas tradicionales (González, 2013). Además, se presentaron deficiencias en la dotación de servicios públicos, equipamientos y redes de transporte, lo que afectó negativamente la calidad de vida de los beneficiarios.

Desde una perspectiva urbana, el proyecto evidenció problemas de fragmentación territorial. La Ciudadela San Antonio fue concebida como una urbanización aislada, sin conexión efectiva con el tejido urbano de Buenaventura. Esta desarticulación generó dinámicas de segregación espacial, limitó el acceso a oportunidades urbanas y reprodujo patrones de marginalidad en la periferia del distrito como en otros MISN adelantados en el país (Méndez, Hincapié, & Agudelo, 2014; Hernández, 2020).

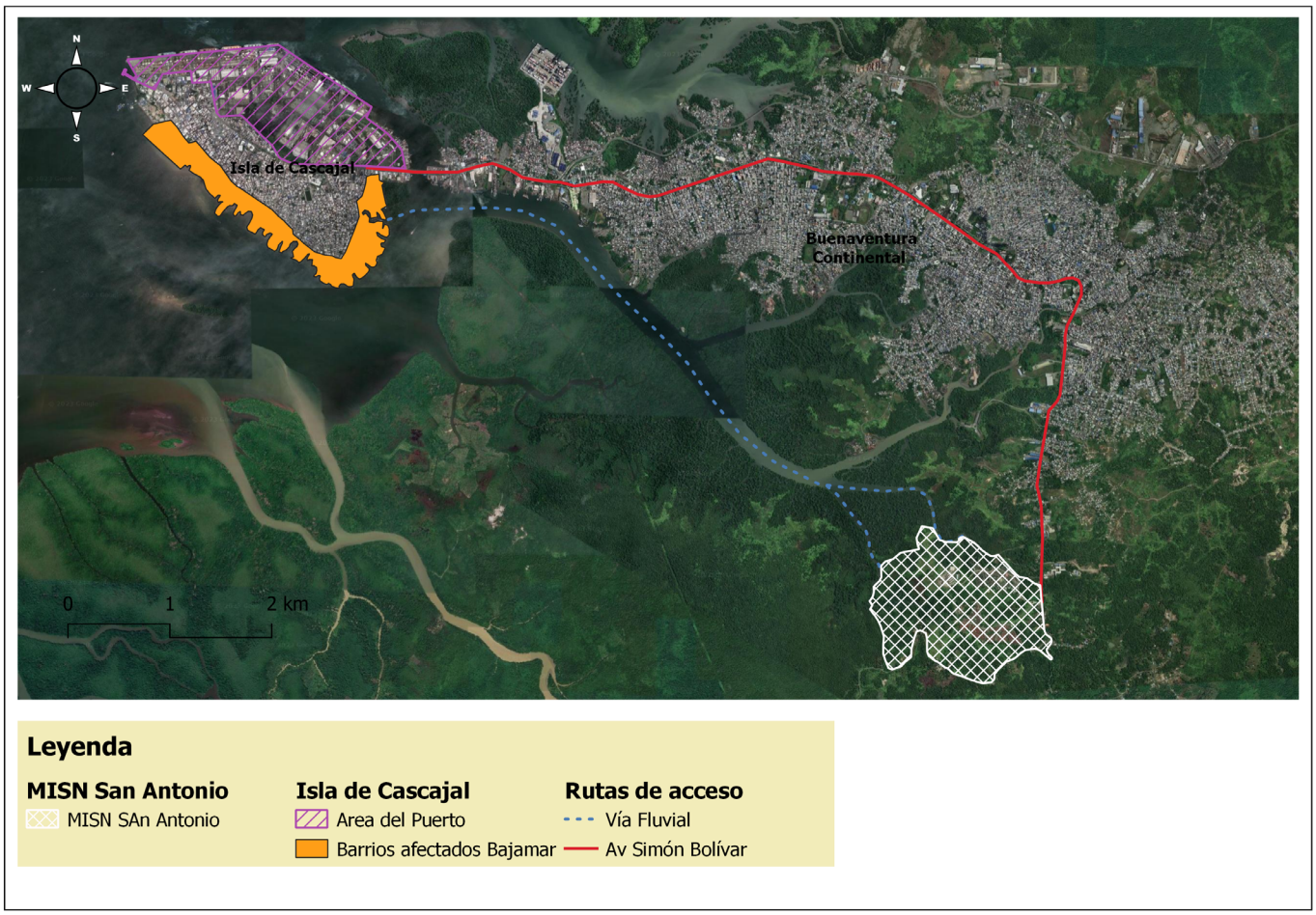


Ilustración 4. Rutas de acceso y comunicación del MISN San Antonio
Fuente: Elaboración propia a partir de los datos abierto de la Alcaldía de Buenaventura 2022.

En términos institucionales, la implementación del MISN desbordó la capacidad del gobierno local, que no contaba con los recursos técnicos, administrativos ni financieros para asumir las responsabilidades asignadas. La ejecución de obras de infraestructura, provisión de servicios y mantenimiento de equipamientos fue lenta y fragmentada. A esto se sumó la falta de articulación con el POT y otros instrumentos de planeación municipal, lo que evidenció un desajuste entre la lógica del macroproyecto y la realidad territorial de Buenaventura.

El MISN San Antonio como Enclave Estratégico

El desarrollo del MISN San Antonio debe entenderse más allá de una solución técnica al déficit habitacional o a la mitigación del riesgo en la Isla de Cascajal. En realidad, este macroproyecto operó como una operación estratégica de reordenamiento territorial, funcional al modelo de ciudad-puerto impulsado desde el gobierno nacional y respaldado por intereses privados, especialmente ligados al sector portuario, turístico e inmobiliario.

La Isla de Cascajal, y en particular la zona de Bajamar, estaba habitada por más de 3,800 hogares en condiciones de vulnerabilidad. De estos, 3,163 fueron seleccionados para reubicación debido a que se encontraban en zona de riesgo por tsunami, mientras que otros 705 hogares fueron excluidos del proceso por carecer de titularidad formal sobre los predios. El proyecto fue diseñado con el objetivo de trasladar alrededor de 3,400 familias a la Ciudadela San Antonio. Sin embargo, apenas se entregaron 1,309 viviendas, es decir, apenas el 32% de las unidades inicialmente proyectadas.

Este desfase se explicó en gran medida por los sobrecostos no previstos en la planificación inicial, los cuales ascendieron a casi 30 mil millones de pesos. De este total, más de 10,700 millones correspondieron a la omisión inicial de la consulta previa con comunidades étnicas y, aproximadamente, 19,200 millones se derivaron de cargas urbanísticas no contempladas. Esta situación reveló una planeación deficiente y una débil gestión interinstitucional que impactó negativamente la ejecución del proyecto.

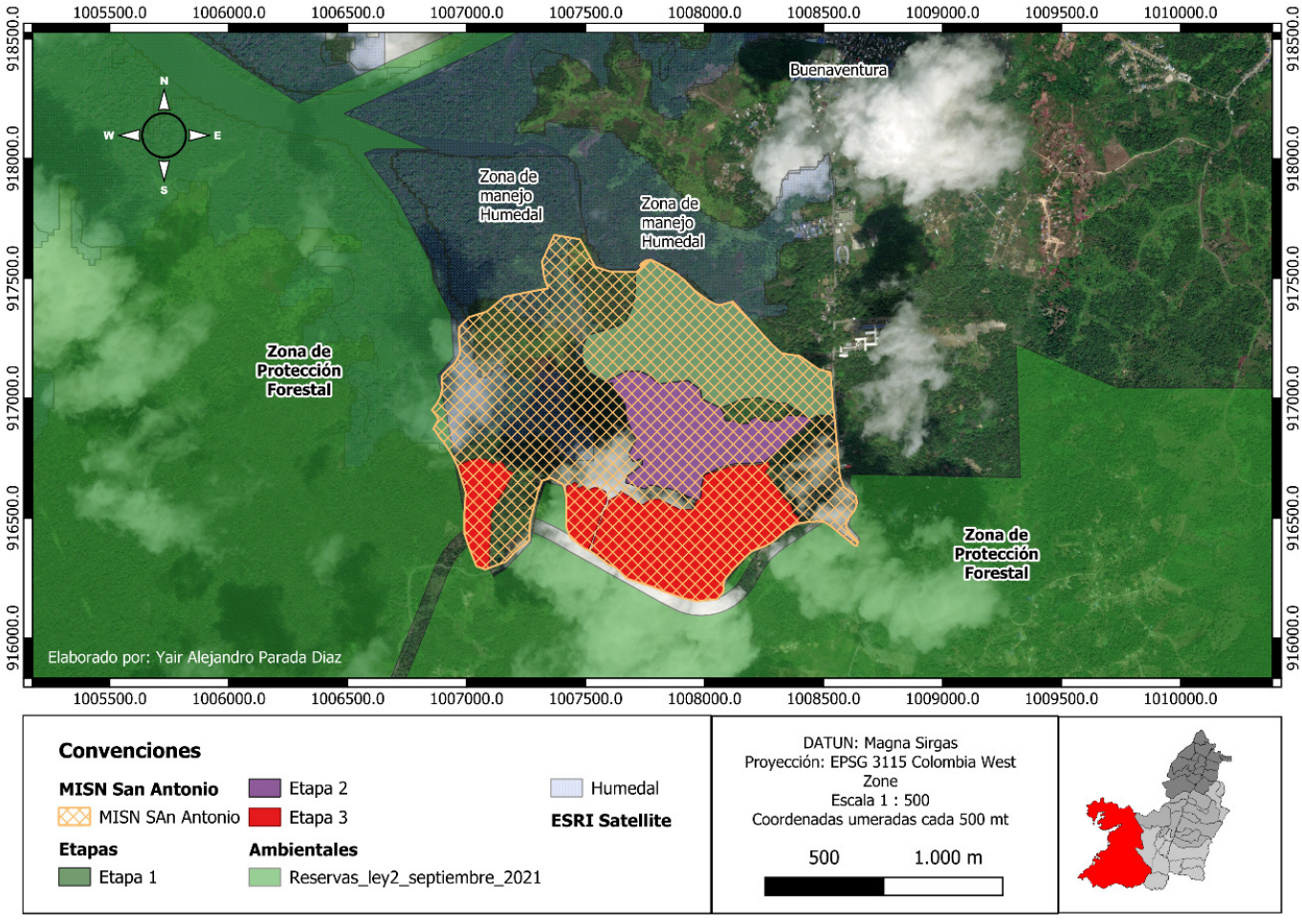


Ilustración 5. Zona de manejo especial colindantes con el MISN San Antonio
Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la ANLA, 2021.

Paralelamente, la reubicación de las familias permitió liberar suelo en el centro urbano-portuario de la ciudad, facilitando la ejecución de proyectos estratégicos como el Malecón Bahía de la Cruz y la ampliación del puerto de contenedores TCBUEN. Estas intervenciones se inscriben en el marco del Plan Maestro Buenaventura 2050, que promueve una visión de ciudad como plataforma logística internacional. En este contexto, la recuperación del frente marítimo se convirtió en un objetivo prioritario para actores privados que vieron en Bajamar un área clave para dinamizar inversiones en infraestructura y servicios de alto estándar.

En contraste, las condiciones de vida de las familias reubicadas no mejoraron significativamente. Si bien las viviendas nuevas —de aproximadamente 58 m²— contaban con servicios básicos, el sector de San Antonio sigue presentando riesgo de inundación al estar ubicado por debajo de la cota mínima de seguridad. Además, el asentamiento se construyó sobre un antiguo estero con funciones ecológicas críticas, lo que agrava la vulnerabilidad ambiental del proyecto. Las dificultades de acceso y movilidad son constantes, ya que los residentes dependen de transporte informal para conectarse con el centro de la ciudad, lo que implica mayores gastos y desconexión con las actividades económicas tradicionales, como la pesca artesanal.

Otro aspecto crítico fue la falta de entrega oportuna de los equipamientos colectivos. A pesar de que el proyecto contemplaba la construcción de centros de salud, instituciones educativas, zonas deportivas y un muelle pesquero, muchos de estos equipamientos no fueron construidos, quedaron inconclusos o no están funcionalmente integrados al tejido urbano. En particular, la ausencia del muelle impidió que los pobladores pudieran mantener sus actividades productivas tradicionales, afectando directamente sus medios de vida y su identidad cultural.

Para la administración municipal, la implementación del MISN San Antonio representó una carga desproporcionada. Aunque el proyecto fue concebido, financiado y gestionado desde el nivel nacional, el gobierno local se

vio obligado a asumir múltiples responsabilidades en su operación cotidiana, como la provisión de servicios públicos, el mantenimiento de infraestructuras y la atención a los conflictos sociales generados. Esta situación desbordó las capacidades técnicas y financieras del municipio, y expuso las limitaciones de un modelo de gobernanza centralizado, que excluyó al nivel territorial de los procesos clave de toma de decisiones.

Además, la alcaldía de Buenaventura tuvo que redirigir recursos para cubrir costos no asumidos por la Nación, lo que afectó otras líneas de inversión pública local. Esta sobrecarga presupuestal debilitó aún más una institucionalidad ya precaria, generando tensiones entre las promesas estatales y la capacidad de respuesta del gobierno distrital. Este hallazgo se articula con lo señalado por (2022, p. 87), quien documenta cómo la política de expansión portuaria en Buenaventura ha generado tensiones territoriales y ambientales que desbordan el ámbito local y responden a una lógica de inserción internacional. En este sentido, el MISN San Antonio no puede entenderse únicamente como un proyecto habitacional, sino también como parte de una reconfiguración territorial funcional al modelo logístico-portuario promovido por el Estado central.

En síntesis, el MISN San Antonio se consolidó como un enclave territorial subordinado a una visión de ciudad funcional al comercio exterior, pero desconectada de las realidades sociales, culturales y económicas del territorio. Lejos de integrarse a la estructura urbana existente, el proyecto profundizó la segregación espacial, debilitó la autonomía municipal y reprodujo un modelo de planificación excluyente. El caso evidencia los riesgos de implementar políticas nacionales de gran escala sin una articulación real con los territorios y sin reconocer el papel protagónico de las comunidades en la construcción de sus propios espacios de vida.

Resultados y Hallazgos

El análisis del MISN San Antonio en el periodo 2008–2020 permite identificar una serie de impactos multidimensionales que ponen en evidencia los límites de las políticas de planificación urbana centralizadas en contextos de alta complejidad social, étnica e institucional como el de Buenaventura. Los resultados obtenidos en esta investigación se agrupan en tres grandes dimensiones: i) debilitamiento de la autonomía territorial y de la capacidad institucional local; ii) desarticulación territorial y reproducción de la segregación urbana; y iii) vulneración de derechos colectivos y ruptura del tejido socioeconómico de las comunidades reubicadas.

Debilitamiento de la Autonomía Territorial y Capacidad Institucional

Uno de los principales hallazgos de este estudio es la forma en que la implementación del MISN San Antonio reprodujo lógicas recentralizadoras que contradicen el principio constitucional de autonomía territorial. Pese a estar localizado en un distrito especial, étnico y portuario con competencias propias en materia de ordenamiento territorial, el municipio de Buenaventura tuvo una participación marginal en las fases de diseño, decisión e implementación del macroproyecto.

El diseño institucional del MISN, estructurado a través de Fonvivienda y gestionado mediante un fideicomiso con Alianza Fiduciaria, dejó por fuera al gobierno distrital como actor decisor. Esta exclusión se tradujo en una imposibilidad de incidir en aspectos clave como la ubicación de los polígonos, los criterios de reasentamiento, las prioridades de inversión o la articulación del proyecto con los instrumentos de planificación existentes. En consecuencia, el gobierno local asumió funciones operativas (como la provisión de servicios públicos y el mantenimiento de infraestructura) sin contar con los recursos ni las competencias formales para ello.

Esta situación profundizó la crisis institucional del municipio. La sobrecarga de funciones no previstas, sumada a la presión social de las comunidades reubicadas, generó un desgaste administrativo significativo. El gobierno local tuvo que desviar recursos para atender problemas generados por el propio proyecto, afectando otras líneas de inversión pública, y se vio envuelto en conflictos entre lo prometido por la Nación y las posibilidades reales de gestión a nivel local.

En términos más amplios, el caso evidencia una ruptura entre el diseño normativo de la descentralización y su aplicación práctica. La planificación urbana en Colombia continúa siendo fuertemente tutelada por el nivel central, especialmente en lo que respecta a grandes operaciones urbanas de interés estratégico. Esta contradicción estructural debilita la institucionalidad local y limita la posibilidad de construir territorios desde una lógica participativa y situada.

En la misma línea, Playonero (2022, p. 45) demuestra que las políticas de expansión portuaria en Buenaventura han reducido el margen de acción de las autoridades locales, subordinando la gestión territorial a intereses económicos y geopolíticos externos. La experiencia del MISN San Antonio confirma este patrón de recentralización y refuerza la idea de que la autonomía territorial se ve debilitada frente a proyectos estratégicos de escala nacional e internacional.

Desarticulación Territorial y Reproducción de la Segregación

El análisis espacial del MISN San Antonio muestra que, lejos de integrarse al modelo urbano de Buenaventura, el proyecto produjo nuevas formas de fragmentación territorial. La Ciudadela San Antonio fue construida en la periferia del área urbana, sobre un antiguo estero, en una zona con riesgos de inundación y sin una conexión funcional con el tejido de la ciudad. Esta localización forzada agudizó la exclusión espacial de sus habitantes y consolidó un patrón de urbanización segregada.

Las deficiencias en conectividad vial, transporte público, equipamientos colectivos y servicios urbanos contribuyeron a consolidar la Ciudadela como un enclave residencial periférico, desconectado de las oportunidades sociales y económicas del resto de la ciudad. Esta desconexión se agravó por el hecho de que la población reubicada había estado históricamente asentada en el centro, donde desarrollaban actividades económicas ligadas a la pesca, el comercio informal y los servicios.

La ubicación del proyecto también respondió a una lógica funcional al modelo portuario y logístico impulsado por el Estado. La reubicación de la población de Bajamar no solo respondió a consideraciones de riesgo ambiental, sino que permitió liberar suelo estratégico para proyectos como el Malecón Bahía de la Cruz, el Parque Lineal y la expansión de las terminales portuarias. De esta manera, el MISN San Antonio operó como un dispositivo para desplazar poblaciones tradicionales y reorganizar el uso del suelo en función de intereses económicos externos a las comunidades.

En términos de ordenamiento territorial, el proyecto contradijo los principios de ocupación ordenada, integración funcional y planificación diferencial establecidos en el POT de Buenaventura y en la normatividad nacional. La lógica de fragmentación y exclusión espacial reproducida por el MISN refuerza un modelo de ciudad segmentada, donde el desarrollo urbano se orienta hacia zonas estratégicas para la inversión, mientras que las poblaciones vulnerables son desplazadas a la periferia sin condiciones adecuadas de habitabilidad.

Vulneración de Derechos Colectivos y Ruptura del Tejido Comunitario

Desde una perspectiva social y cultural, los efectos del MISN San Antonio sobre las comunidades reubicadas fueron profundos. La población trasladada, en su mayoría afrodescendiente, perdió el acceso directo al mar, sus redes de solidaridad, su base económica y sus prácticas culturales asociadas al territorio. La reubicación implicó una ruptura con los modos de vida tradicionales, en particular la pesca artesanal y la economía basada en el entorno acuático, lo que generó procesos de desarraigo, empobrecimiento y pérdida de identidad territorial.

A esto se sumaron las fallas estructurales en la implementación del proyecto. De las 3,400 viviendas proyectadas, apenas se entregaron 1,309. Los servicios públicos fueron precarios y su provisión se retrasó, generando problemas graves en agua potable, saneamiento y energía. Los equipamientos prometidos —escuelas, centros de salud, zonas deportivas— fueron construidos parcialmente o no se entregaron. La falta de un muelle para actividades pesqueras dejó a muchas familias sin posibilidad de mantener su sustento económico.

Además, la consulta previa con comunidades étnicas, exigida por la Corte Constitucional y el marco legal colombiano, fue realizada de manera tardía, incompleta o puramente formal. La ausencia de participación sustantiva de las comunidades afectadas en el diseño del proyecto fue una de las principales causas de conflictividad social y jurídica, y evidencia el incumplimiento de los principios de gobernanza democrática y derechos territoriales diferenciales.

La experiencia de la Ciudadela San Antonio ilustra cómo un proyecto urbano formulado desde una perspectiva tecnocrática y bajo el amparo del interés nacional puede tener consecuencias profundas cuando desconoce las dinámicas territoriales y étnicas del lugar donde se implanta. Al no integrar mecanismos efectivos de participación ni procesos reales de concertación con las comunidades, esta intervención terminó generando procesos de despojo tanto simbólico como material. A pesar de haberse presentado como una respuesta técnica al déficit habitacional, el Macroproyecto de Interés Social Nacional (MISN) San Antonio se convirtió en un ejemplo claro de cómo las políticas públicas pueden reproducir desigualdades y exacerbar conflictos preexistentes si no consideran los tejidos sociales e institucionales del territorio.

Los impactos del proyecto se manifestaron en la fragmentación del espacio urbano, el debilitamiento de las estructuras institucionales locales y la desarticulación de las comunidades, especialmente las étnicas, que fueron las más afectadas por estas transformaciones. La implementación del MISN evidenció desequilibrios en las relaciones de poder entre los distintos niveles de gobierno y entre actores sociales y económicos, lo que redujo significativamente la capacidad de decisión y acción del ámbito local. Este caso pone de relieve los límites de los macroproyectos habitacionales cuando no se alinean con los contextos específicos donde se desarrollan, y plantea la urgencia de repensar la planeación urbana desde un enfoque que priorice la justicia territorial, la autonomía institucional y el reconocimiento de los derechos colectivos.

Referencias

AGENCIA NACIONAL DE TIERRAS (ANT). (2023). *Geovisor de consejos comunitarios*. Gobierno Nacional.

CORTE CONSTITUCIONAL. (2015, 26 DE AGOSTO). *Sentencia T-550/15*. M. P. Myriam Ávila Roldán. Corte Constitucional.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADÍSTICA (DANE). (2018, 31 DE DICIEMBRE). *Censo Nacional de Población y Vivienda (CNPV) 2018*. Recuperado de: https://dane.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=bacb0298984e4be98ea28ca3eb9c6510

DEPARTAMENTO NACIONAL DE PLANEACIÓN (DNP). (2009). *Conpes 3583: Lineamientos de política y consolidación de los instrumentos para la habilitación de suelo y generación de oferta de vivienda*. Departamento Nacional de Planeación.

DÍAZ, Á. (2015). *Buenaventura: Ciudad-puerto o puerto sin ciudad* [Tesis de pregrado, Universidad Nacional de Colombia].

DURÁN, J. (2016). *Resignificación de la acción de líderes de la Isla Cascajal frente al proyecto Malecón Bahía de la Cruz de Buenaventura (2007–2015)* [Tesis de maestría, Universidad del Valle].

EATON, K. (2014). Recentralization and the left turn in Latin America: Diverging outcomes in Bolivia, Ecuador, and Venezuela. *Journal of Latin American Studies, 46*(3), 421–450. https://doi.org/10.1177/001041401348856

FINOT, I. (2001). *Descentralización en América Latina*. ILPES.

GARCÍA, I. (2016). *Los grandes proyectos urbanos en contextos étnicos: Estudio de caso Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudadela San Antonio en su relación con el proyecto Malecón Bahía de la Cruz en Buenaventura – Colombia* [Tesis de maestría, Universidad Nacional de Colombia].

GONZÁLEZ, F. (2013). *Actividad de generación de ingresos de 55 familias que están instaladas en la Ciudadela San Antonio* [Tesis de pregrado, Universidad del Valle].

HARVEY, D. (2012). *Ciudades rebeldes: Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. Akal.

HERNÁNDEZ, G. (2020). Análisis de los ajustes normativos y urbanísticos de un macroproyecto de interés social nacional en la ciudad de Manizales, Colombia. *Revista Espacios, 41*(2), 1–14. https://doi.org/10.48082/espacios-a20v41n49p01

LONDOÑO, G. (2016). *Reproducción de la informalidad en territorios de reasentamiento de población: Macroproyecto de Interés Social Nacional Ciudadela Nuevo Occidente – Medellín* [Tesis de maestría, Universidad Nacional de Colombia].

MAÍZ, R. (2008). XI tesis para una teoría política de la autonomía. En N. Gutiérrez (Ed.), *Estados y autonomías en democracias contemporáneas* (pp. 17–45). Siglo XXI.

MÉNDEZ, L., HINCAPIÉ, M., & AGUDELO, C. (2014). *Los Macroproyectos de Interés Social Nacional y su impacto sobre el ordenamiento territorial: El caso de Ciudad Verde* [Trabajo de grado, Universidad Nacional de Colombia].

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL (MAVDT). (2008). *Resolución 684 de 2008*. Autor.

MONNET, J. (2020). Un combate político: el territorio no es (solamente…) local o rural, es transversal. En J.-F. Jolly (Ed.), *Territorio, planeación y políticas públicas* (pp. 33–37). Pontificia Universidad Javeriana.

OSSA, N. (2021). *La vivienda palafítica como identidad tipológica, arquitectónica y urbanística en la Isla de Cascajal de la ciudad de Buenaventura* [Tesis de maestría, Universidad Antonio Nariño].

PALERMO, V. (1998). *Estudio sobre el estado del Estado en Argentina, I: Una herramienta de evaluación de las capacidades del sector público* (Documento de trabajo). Fundación Carlos Auyero.

PLAYONERO, N. (2022). *Las tensiones territoriales y ambientales generadas a partir de la política pública sobre la expansión portuaria en el Distrito de Buenaventura* [Tesis de maestría en Medio Ambiente y Desarrollo, Universidad Nacional de Colombia].

ROBLEDO, P. (2008). El panorama territorial colombiano. *Revista Derecho del Estado, (21)*, 177–208. https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/derest/article/view/498/476

RODRÍGUEZ, Y. (2021). *Análisis de los Macroproyectos de Interés Social Nacional (MISN) como el retorno de la acción directa del Estado en la formulación y ejecución de políticas públicas a escala regional* [Tesis de maestría, Pontificia Universidad Javeriana].

ROSAS, A. (2008). Una ruta metodológica para evaluar la capacidad institucional. *Política y Cultura, (30)*, 119–134. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0188-77422008000200006&script=sci_abstract

SOJA, E. (2005). Algunas consideraciones sobre el concepto de ciudades región globales. *Ekonomiaz, (60)*, 44–75.

ZIBLATT, D. (2015). ¿Por qué algunas ciudades proporcionan más bienes públicos que otras? En M. Cárdenas, G. O'Donnell, M. Mann, & otros (Eds.), *Capacidades estatales: Diez textos fundamentales* (pp. 127–154). Banco de Desarrollo de América Latina.

LISTADO DE ABREVIATURAS, ACRÓNIMOS Y SIGLAS

ANT – Agencia Nacional de Tierras

CNPV – Censo Nacional de Población y Vivienda

CONPES – Consejo Nacional de Política Económica y Social

DANE – Departamento Administrativo Nacional de Estadística

DNP – Departamento Nacional de Planeación

MISN – Macroproyecto de Interés Social Nacional

MAVDT – Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

POT – Plan de Ordenamiento Territorial

SIG – Sistemas de Información Geográfica

TCBUEN: Terminal de contenedores de Buenaventura

VIP – Vivienda de Interés Prioritario

VIS – Vivienda de Interés Social

35 | 3

Dossier Central

Bitácora 35 (3) 2025: 74-85
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá

La vivienda como artefacto socio-material en Manizales:
aspiraciones, apropiación y mercado

Housing as a socio-material artifact in Manizales:
aspirations, appropriation, and the market

A habitação como artefacto sociomaterial em Manizales:
aspirações, apropriação e mercado

Le logement comme artefact socio-matériel à Manizales :
aspirations, appropriation et marché

Fuente: Autoría propia

Autores

Gregorio Hernández-Pulgarín
Universidad de Caldas
gregorio.hernandez@ucaldas.edu.co
https://orcid.org/0000-0002-9659-4063

Geraldine Buitrago Rodas
Universidad de Caldas
geraldinbuitragorodas@gmail.com
https://orcid.org/0009-0009-4534-5823

Recibido: 1/9/2025
Aprobado: 20/11/2025

Cómo citar este artículo:

Hernández-Pulgarín, G.; Buitrago, G. (2025). La vivienda como artefacto socio-material en Manizales: aspiraciones, apropiación y mercado. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 74-85.
https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122534

[1] El presente texto se deriva de una práctica y pasantía de investigación de un año en el programa de Antropología, a través de procesos de formación e investigación en el marco del grupo de investigación Territorialidades y del semillero de investigación Terranova de la Universidad de Caldas (Colombia

Resumen

Este artículo presenta una perspectiva integradora que analiza los valores simbólicos, de uso y de cambio de la vivienda en Manizales, Colombia. Busca comprender cómo los aspirantes y propietarios de sectores medios y populares negocian las tensiones entre los horizontes significativos y aspiracionales, las prácticas de apropiación del espacio doméstico y las restricciones del mercado financiarizado. Se utilizó una metodología cualitativa y documental que incluyó la revisión de fuentes gremiales e institucionales y entrevistas semiestructuradas a personas con aspiraciones de vivienda y a propietarios. Los resultados revelan que la vivienda trasciende su papel económico y material para convertirse en un elemento fundamental para el bienestar, la identidad y el sentido de pertenencia. Las restricciones al acceso a la vivienda configuran su valor de cambio; a pesar de esto, ella preserva su condición de un artefacto que representa estatus, herencia, deuda moral y triunfo, al tiempo que es un bien que ofrece seguridad, comodidad y privacidad.

Palabras clave: vivienda, planificación urbana, deuda, economía de mercado, aspiraciones

Autores

Gregorio Hernández-Pulgarín

Doctor en Urbanismo y Ordenamiento Territorial (École d'Urbanisme de Paris); Máster en Antropología (Université de Bordeaux); Antropólogo (Universidad de Caldas) y Administrador de Empresas (Universidad Nacional de Colombia). Profesor titular, Departamento de Antropología y Sociología y líder del Grupo de Investigación Territorialidades de la Universidad de Caldas. Investiga narrativas de los planificadores sobre la crisis y renacimiento de las ciudades, vivienda y movilidad urbana, así como diferentes tópicos de antropología urbana y la gestión de las ciudades.

Geraldine Buitrago Rodas

Tesista de Antropología de la Universidad de Caldas. Miembro del semillero de investigación Terranova. Se ha desempeñado como becaria en procesos académicos e investigativos, fortaleciendo su formación investigativa. Con intereses en la antropología urbana, los estudios territoriales y urbanos, así como en la reflexión sobre vivienda, espacio y vida comunitaria en contextos urbanos.

Abstract

This article presents an integrative perspective that analyzes the symbolic, use, and exchange values of housing in Manizales, Colombia. It seeks to understand how middle- and lower-income aspiring homeowners and homeowners negotiate the tensions between meaningful and aspirational horizons, practices of appropriation of domestic space, and the constraints of the financialized market. A qualitative and documentary methodology was used, including a review of trade union and institutional sources and semi-structured interviews with people with housing aspirations and homeowners. The results reveal that housing transcends its economic and material role to become a fundamental element of well-being, identity, and sense of belonging. Restrictions on access to housing shape its exchange value; despite this, it retains its status as an artifact that represents status, inheritance, moral debt, and triumph, while also being an asset that offers security, comfort, and privacy.

Keywords: housing, urban planning, debt, market economy, aspirations

Resumo

Este artigo apresenta uma perspetiva integradora que analisa os valores simbólicos, de uso e de mudança da habitação em Manizales, Colômbia. Procura compreender como os aspirantes e proprietários dos setores médios e populares negociam as tensões entre os horizontes significativos e aspiracionais, as práticas de apropriação do espaço doméstico e as restrições do mercado financeirizado. Foi utilizada uma metodologia qualitativa e documental que incluiu a revisão de fontes sindicais e institucionais e entrevistas semiestruturadas com pessoas com aspirações de habitação e proprietários. Os resultados revelam que a habitação transcende o seu papel económico e material para se tornar um elemento fundamental para o bem-estar, a identidade e o sentimento de pertença. As restrições ao acesso à habitação configuram o valor de troca da habitação; apesar disso, esta preserva a sua condição de artefacto que representa estatuto, herança, dívida moral e triunfo, ao mesmo tempo que é um bem que oferece segurança, conforto e privacidade.

Palavras-chave: habitação, planeamento urbano, dívida, economia de mercado, aspirações

Résumé

Cet article présente une perspective intégratrice qui analyse les valeurs symboliques, d'usage et d'échange du logement à Manizales, en Colombie. Il cherche à comprendre comment les candidats à l'accession à la propriété et les propriétaires issus des classes moyennes et populaires gèrent les tensions entre les horizons significatifs et aspirationnels, les pratiques d'appropriation de l'espace domestique et les contraintes du marché financiarisé. Une méthodologie qualitative et documentaire a été utilisée, comprenant l'examen de sources syndicales et institutionnelles et des entretiens semi-structurés avec des personnes ayant des aspirations en matière de logement et des propriétaires. Les résultats révèlent que le logement transcende son rôle économique et matériel pour devenir un élément fondamental du bien-être, de l'identité et du sentiment d'appartenance. Les restrictions d'accès au logement déterminent sa valeur d'échange ; malgré cela, il conserve son statut d'artefact représentant le statut social, l'héritage, la dette morale et la réussite, tout en étant un bien offrant sécurité, confort et intimité.

Mots-clés : logement, urbanisme, dette, économie de marché, aspirations.

35 (3)

La vivienda como artefacto socio-material en Manizales:
aspiraciones, apropiación y mercado

Introducción

Un enfoque cualitativo que busque comprender los universos de sentido que giran en torno a la vivienda puede ofrecer complemento a las perspectivas económicas y normativas, que suelen ser predominantes en el análisis de la vivienda. Desde ahí, esta puede considerarse como un lugar vital, un símbolo de logro o un horizonte aspiracional; puede devenir un evento culturalmente modelado de logro que responde a la presión aspiracional capitalista, un principio de arraigo existencial y un medio de reconocimiento

En Colombia, conseguir vivienda propia es cada vez menos evidente y, sin embargo, no deja de ser un horizonte vital. En ciudades como Manizales, aspirar a 'tener casa', además de un desafío marcado por las lógicas del mercado, es un proyecto que organiza biografías individuales, compromisos familiares y expectativas acerca del futuro (Appadurai, 2004; Núñez, 2020; Lombana Useche & Ruiz Gómez, 2024). Esta aspiración se confronta con los precios de la vivienda, el crédito hipotecario, las restricciones del suelo disponible, por un lado, y, por el otro, con la economía personal y familiar dependiente de empleos cada vez más flexibles o informales, como acontece con frecuencia en países del cono sur de América.

El acceso a la vivienda, como en otros países del subcontinente, está marcado por la brecha entre ingresos y precios, lo que limita especialmente a los hogares de los segmentos VIS y VIP[2]. De acuerdo con la Encuesta de Calidad de Vida 2024 del Departamento Nacional de Estadística (DANE), solo el 39.6% de los hogares habita vivienda propia, lo que evidencia privaciones persistentes y una alta dependencia de subsidios y crédito, haciendo de la vivienda un bien escaso y altamente valorado socialmente.

En los primeros tres meses del 2025, según la Cámara Colombiana de la Construcción (Camacol, 2025), las pre-ventas de vivienda nueva bajaron 4.5% en comparación con el mismo periodo del año anterior y las iniciaciones de obra tuvieron una disminución del 52.7%. Esto revela la inestabilidad estructural de un sector vulnerable a signos de la economía como el enfriamiento de la demanda, las tasas de desempleo, el incremento del valor del crédito o la limitación o reducción de subsidios.

En esta misma línea, la ausencia de una política habitacional de largo plazo crea un clima de incertidumbre en cuanto a la distribución de subsidios y amenaza la accesibilidad para las clases media y media baja a la vivienda nueva. La interrupción o cambios de los programas de subsidio impactan a familias dependientes tanto de este como del crédito hipotecario, especialmente debido a que las casas usadas no reciben respaldo estatal. Sin el subsidio, equivalente a cerca del 20% del valor de la VIS, y hasta el 30% de la VIP, además de una cobertura a la tasa de interés, la aspiración de tener vivienda propia se vuelve lejana e incierta.

Además de lo mencionado, podemos agregar algunas condiciones del sistema crediticio, como las elevadas tasas de interés para los créditos, que generan más restricciones al acceso a la vivienda para grupos poblacionales con ingresos inestables: los empleados estables con sueldos bajos, los jóvenes en trabajos precarios y los trabajadores independientes. Según Lombana y Ruiz (2024), el sistema de crédito en Colombia presenta obstáculos para muchos solicitantes debido a su rigidez, las estrictas exigencias y la exclusión de aquellos que cuentan con ingresos provenientes de fuentes no convencionales. La oferta de crédito tiende a hacer más costoso el acceso y a perpetuar un patrón de exclusión que agrava la crisis habitacional para las familias con ingresos bajos y la clase media.

[2] La Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP) son categorías de vivienda de bajo costo, reguladas por el Estado y sobre las cuales los hogares pueden aplicar subsidios habitacionales.

Estas dinámicas nacionales se manifiestan en una ciudad intermedia andina de Colombia como Manizales, donde el entorno físico-ambiental determina estructuralmente la oferta de suelo urbanizable para sus cerca de 450,000 habitantes. El POT 2015–2027 y documentos técnicos asociados describen un territorio de laderas con amplias zonas de amenaza por deslizamiento, corredores de escorrentía y áreas de preservación que limitan la expansión y encarecen la urbanización y la edificación, acotando la oferta finalista. En términos de economía urbana, esta rigidez de oferta presiona el valor del suelo y, por esa vía, el valor de cambio de la vivienda, con efectos más agudos sobre el segmento social cuando los subsidios se ralentizan (Alcaldía de Manizales, 2017).

Situar este caso en un marco latinoamericano permite comprender que los problemas concernientes al valor de cambio para los aspirantes no son relativos solamente a la vivienda en ciudades de Colombia como Manizales. Diversos autores que abordan el problema de la financiarización de la vivienda en América Latina, con especial énfasis en casos de Chile, México y Brasil, dan cuenta de la conversión de la vivienda en activo financiero y de la expansión de dispositivos de mercado (crédito hipotecario, titulización, fondos y plataformas) que han venido controlando la producción y el acceso al hábitat (Abeles, Pérez Caldentey y Valdecantos 2018; Daher, 2013; Rolnik, 2018; Monkkonen, 2011). El trabajo coordinado por Delgadillo (2021) muestra que la financiarización, al desplazar el foco del derecho a una vivienda digna hacia la lógica de rendimiento económico, ha transformado las ciudades. Autores como Marín-Toro, Guerreiro y Rolnik (2021) señalan que el alquiler, ya sea formal o informal, se ha convertido en la nueva frontera de este proceso; las familias han tomado riesgos e incertidumbres que solían recaer en el mercado o en el Estado. Frente a esta situación, distintos balances internacionales (UN-Habitat, 2020; Rolnik, 2018) hacen el llamado a replantear las políticas de vivienda en América Latina, donde los precios de este bien suben más rápidamente que los ingresos.

Un enfoque cualitativo que busque comprender los universos de sentido que giran en torno a la vivienda puede ofrecer complemento a las perspectivas económicas y normativas, que suelen ser predominantes en el análisis de la vivienda. Desde ahí, esta puede considerarse como un lugar vital, un símbolo de logro o un horizonte aspiracional; puede devenir un evento culturalmente modelado de logro que responde a la presión aspiracional capitalista, un principio de arraigo existencial y un medio de reconocimiento (Núñez, 2020). Más que un objeto de mercado o un contenedor, es un artefacto complejo que conjuga estructuras, prácticas, afectos y lógicas simbólicas asociadas con la experiencia de habitar. Puede también entenderse como un elemento fundamental en la construcción de estatus y de distinción social. La vivienda moviliza trayectorias de vida, decisiones familiares e incluso los compromisos o 'deudas morales' que van más allá de lo financiero y son fundamentales en el mantenimiento de las relaciones sociales.

Entre la producción de literatura en Latinoamérica en esta línea, se puede apreciar la apuesta por enfoques que permiten comprender la vivienda desde una perspectiva aspiracional (Lombana Useche & Ruiz Gómez, 2024; Stillerman, 2017) o como el resultado de un trabajo material y simbólico, que media cotidianamente entre el hogar como refugio y la vivienda como activo financiero (Hurtado Tarazona, 2018). Otros abordajes enfatizan las formas de subjetivación asociadas a la racionalidad neoliberal, como el de Quentin (2023), que muestra que los programas de subsidio a la demanda en América Latina despliegan dispositivos de responsabilización individual que transforman el derecho a la vivienda en una práctica de autogestión y endeudamiento; o el de Besoain y Cornejo (2015), que evidencian la manera en que el paso de los asentamientos informales a la vivienda social promueve una privatización del habitar, en el que la acción colectiva se repliega hacia la intimidad doméstica. Estos estudios sostienen, entonces, la premisa de que la experiencia de tener o no una vivienda y la decisión de buscar acceso a esta, a pesar de dificultades estructurales, muestra dimensiones simbólicas, subjetivas y sociales que son susceptibles de comprensión a través de enfoques que privilegien las voces y experiencias de los propios actores.

Desde esta perspectiva, el propósito de este artículo es la reflexión con fundamento teórico y empírico en torno a la pregunta: ¿Cómo negocian los aspirantes a vivienda de sectores medios y populares en Manizales las tensiones entre sus horizontes aspiracionales, sus prácticas de apropiación del espacio doméstico y las restricciones del mercado financiarizado de vivienda? Este propósito se desarrolla en clave de tres perspectivas que conciernen al tema de vivienda. En la primera clave (antropológica) se examina la vivienda como proyecto de vida y territorio de intimidad (valor de uso) y como símbolo de logro y 'deuda moral' intra-familiar (valor simbólico). En la segunda clave (urbanística con énfasis económico) se analizan los determinantes del valor de cambio: precios y costos (materiales, suelo y urbanización), tasas y crédito, subsidios y regulación, así como las rigideces geomorfológicas que restringen el suelo. La hipótesis que postulamos como fundamento de este artículo es que estas tres dimensiones del valor coexisten y se condicionan.

Conceptualizando las Dimensiones del Valor Abordadas

Partimos de una noción amplia de valor que distingue, sin escindir, tres dimensiones analíticas: valor de uso, valor simbólico y valor de cambio. El 'valor de uso' remite a la capacidad de la vivienda para sostener prácticas cotidianas, descanso, cuidado, privacidad, socialidad, y a la configuración material que las hace posibles (distribuciones, luz, ventilación, accesibilidad). Este eje dialoga con la antropología, que entiende el hogar como 'territorio de intimidad' y como ensamblaje socio-material que organiza pertenencias, memorias y rutinas: Giglia (2012) propone pensar el habitar como operador cultural más que como simple ocupación del espacio; Di Masso, Vidal & Pol (2008) enfatizan los vínculos persona-lugar y su carácter procesual; Zamorano (2007) evita la metáfora reductora 'contenedor/contenido' y muestra la coproducción vivienda–familia. Estas contribuciones permiten una concepción de la vivienda, más bien 'la casa' o 'el hogar', como artefacto de vida social que ancla identidades y temporalidades domésticas, articulando materiales, afectos y normas, y no como una infraestructura de necesidades.

El 'valor simbólico', inspirado en los trabajos de J. Baudrillard (2009) acerca de la trascendencia de los bienes, de su valor de uso y valor de cambio, indica que la vivienda concentra signos y reconocimientos, es un marcador de estatus y pertenencia, y un objeto privilegiado de aspiración. La literatura sobre aspiraciones sugiere que desear 'tener casa' no es un impulso meramente individual, sino una capacidad culturalmente moldeada por repertorios y referentes sociales (Appadurai, 2004), con efectos performativos sobre trayectorias de vida. La economía del desarrollo ha conceptualizado, además, los 'umbrales de aspiración' y su relación con el comportamiento económico referido a ahorrar, endeudarse, invertir, etc. (Ray, 2006; Genicot & Ray, 2017). Desde la sociología, la vivienda, su localización, materiales y 'puesta en escena' doméstica, vehicula distinción y capitales (a la manera de Bourdieu), algo documentado empíricamente en estudios sobre 'display' residencial y su gramática de logro; el hogar opera como símbolo de estatus, logro y pertenencia y como horizonte de movilidad (o de reconocimiento) que estructura proyectos familiares y biográficos.

El 'valor de cambio' refiere a la vivienda como mercancía y como activo en mercados urbanos y financieros. En las últimas décadas, la casa se integra a circuitos de crédito, titulización y portafolios, con creciente protagonismo de actores y métricas financieras (Aalbers, 2016). En América Latina, se presentan olas de financiarización que reorganizan la producción del espacio, desplazan riesgos al hogar y reconfiguran el acceso (Delgadillo, 2021). Esta perspectiva permite articular los determinantes de la asequibilidad: ingresos, tasas de interés, racionamiento del crédito, con los arreglos institucionales y los regímenes de producción, preventas, fiducia, subsidios, lo que ayuda a comprender por qué el aumento de las tasas y la inestabilidad de los subsidios, sumados a las restricciones del suelo disponible, sostienen precios elevados y vuelven el acceso más frágil y difícil, en particular para los hogares de los segmentos VIS y VIP. En este contexto, la experiencia de adquirir vivienda, como un bien de mercado, se convierte en un proceso cargado de retos, incertidumbres y sacrificios, frente a los cuales los aspirantes, no obstante, despliegan diversas estrategias para alcanzar su objetivo.

Un puente útil entre lo simbólico y lo económico lo ofrece la noción de 'deuda moral' (Graeber, 2011): más allá del crédito hipotecario como obligación contractual, persiste una economía moral donde 'darle casa a la madre', 'asegurar techo a los hijos' o 'cumplir con la familia' carga a la vivienda de obligaciones y legitimidades que exceden la contabilidad financiera. Esta dimensión moral ayuda a entender por qué el deseo de vivienda perdura incluso cuando las condiciones de mercado se vuelven adversas: no solo se busca un bien de uso y una inversión, sino el cumplimiento de deberes y promesas que organizan el parentesco y la reputación.

Sobre este basamento, proponemos un encuadre relacional de la vivienda: como espacio vivido y soportado materialmente (valor de uso); como símbolo de logro, estatus y deuda moral, animado por tendencias aspiracionistas y gramáticas de distinción (valor simbólico), y como activo cuya formación de precio depende de instituciones, finanzas y estructura de suelo (valor de cambio). Teóricamente, la clave es no jerarquizar estos planos, sino mostrar su co-determinación.

Consideraciones Metodológicas

Empleamos una perspectiva cualitativa con una triangulación de datos estadísticos y documentales para avanzar en la investigación. Nuestro objetivo es entender la conexión de experiencias y significados con las condiciones de mercado, crédito, subsidios y limitaciones territoriales en torno al fenómeno de la vivienda.

Realizamos 20 entrevistas semiestructuradas a aspirantes a vivienda (VIS/VIP y No VIS) residentes o con intención de compra en Manizales. La selección fue intencional/teórica para maximizar variación: sexo y edad; tipo de inserción laboral (formal/independiente); experiencia previa (preaprobación, desistimiento, compra en curso),

y rango de precio/segmento (VIS, VIP, No VIS). Las entrevistas (30–60 min) se llevaron a cabo presencialmente en espacios acordados con las personas participantes. El guion abordó: trayectorias residenciales; motivos y horizontes de 'tener casa'; configuraciones deseadas (arquitectónicas y de localización); 'deudas morales' y expectativas familiares; experiencias con crédito/subsidios, y percepciones sobre precios, oferta y tiempos de entrega. Todas las personas otorgaron consentimiento informado, seudonimizamos identidades y suprimimos datos sensibles. Complementamos con observación en línea (consultas de redes sociales y portales locales de vivienda) para captar repertorios aspiracionales, lenguajes de oferta y discusiones públicas sobre subsidios y precios, así como con revisión de prensa nacional y local sobre el tema.

De manera paralela, se construyó un corpus documental con series estadísticas y normativas que permitieron situar las experiencias individuales en el contexto sectorial y territorial: precios y dinámica del mercado; crédito y tasas; política de vivienda, y ordenamiento territorial de Manizales.

Para el análisis, se empleó codificación temática de categorías fundamentales (valor de uso, valor simbólico y valor de cambio) y de subcategorías emergentes, elaborando matrices caso–categoría y memos analíticos que pusieron en diálogo los relatos con la evidencia sectorial. Entre las limitaciones se encuentra el tamaño muestral de entrevistas, no generalizable, y la dependencia de estadísticas oficiales y gremiales para el componente económico. No obstante, estas restricciones se mitigaron con el contraste entre narrativas locales, observación etnográfica, conversaciones con expertos y revisión crítica de fuentes secundarias, lo que enriqueció la interpretación del fenómeno en clave contextual.

Resultados: Las Dimensiones del Valor de la Vivienda

El valor de cambio

El valor de cambio de la vivienda se presenta como un terreno que reúne las dinámicas macroeconómicas de la financiarización con las experiencias cotidianas de los propietarios y los aspirantes, quienes buscan realizar un proyecto vital en un mercado que les suele resultar adverso. Los datos a nivel nacional confirman un cambio estructural en la propiedad: en Colombia, el número de viviendas arrendadas (7.3 millones) supera al de las que pertenecen a propietarios (7.1 millones), lo que ha convertido a la nación en la que tiene el índice más elevado de alquiler de toda América Latina (El Espectador, 2025).

En los primeros tres meses de 2025, el Índice de Precios de Vivienda Nueva creció un 3.46% con respecto al trimestre previo, lo que representa más que el 2.64% registrado un año antes, de acuerdo con el DANE. Esto muestra que los precios se sostienen estables a pesar de una demanda debilitada (DANE, 2025). Camacol (2025a) asegura que la adecuación del mercado ocurre principalmente por cantidades: las iniciaciones se redujeron en un 52.7% durante el mismo periodo, mientras que los lanzamientos aumentaron en un 12.7%, lo que anticipa entregas para después del año 2026. Esta táctica de aplazar la oferta evita que los precios caigan nominalmente y sostiene el valor de cambio de manera artificial, lo que limita la llegada de nuevos clientes y acentúa la exclusión del mercado (ver Imagen 1).

Para los hogares e individuos, el acceso está limitado y es caro debido a los créditos que deben contraer para su adquisición. Las tasas efectivas para los préstamos hipotecarios se han situado en los últimos años en valores superiores al 10% y requieren perfiles laborales estables y formales. Las entrevistas muestran que la deuda con la banca constituye a la vez una carga material y emocional. Varios participantes coinciden en que deben privarse de numerosos gastos para reunir el ahorro necesario para la cuota inicial. No se trata solo del crédito hipotecario, sino también de préstamos de consumo que, en muchos casos, se utilizan para cubrir la cuota inicial o los acabados de la vivienda. En este contexto, la vivienda, especialmente la hipotecaria, representa un sacrificio y una manera de disciplina que determina la vida cotidiana, produciendo sujetos que definen sus vidas en función de las circunstancias económicas impuestas en el contexto neoliberal de la financiarización (Sánchez Uriarte & Salinas Arreortua, 2023).

Los subsidios, que se supone que deberían reducir la carga, acaban creando incertidumbre y exclusión. El final del programa Mi Casa Ya en diciembre de 2024 tuvo un impacto en las preventas VIS/VIP y en la conclusión financiera de proyectos que estaban en marcha, dificultando aún más el acceso para los solicitantes (Ministerio de Vivienda, 2024) (ver Imagen 1). Los relatos de los participantes en esta investigación coinciden en destacar el sesgo hacia aquellos que tienen relación con lacapacidad económica y la rigidez de la burocracia. Por ejemplo, Lisa no pudo contar con subsidio, pero tuvo la suerte de muy pocos de recibir ayuda de un familiar con ingresos altos para materializar la compra. Sol, por su parte, tuvo que hacer frente a los requisitos y retrasos para demostrar su derecho a recibir el subsidio. En este marco, los subsidios para la vivienda no son instrumentos de inclusión, sino más bien mecanismos de mercado que perpetúan la desigualdad y crean incertidumbre. En la práctica, fortalecen el carácter selectivo hacia las familias con más capacidad

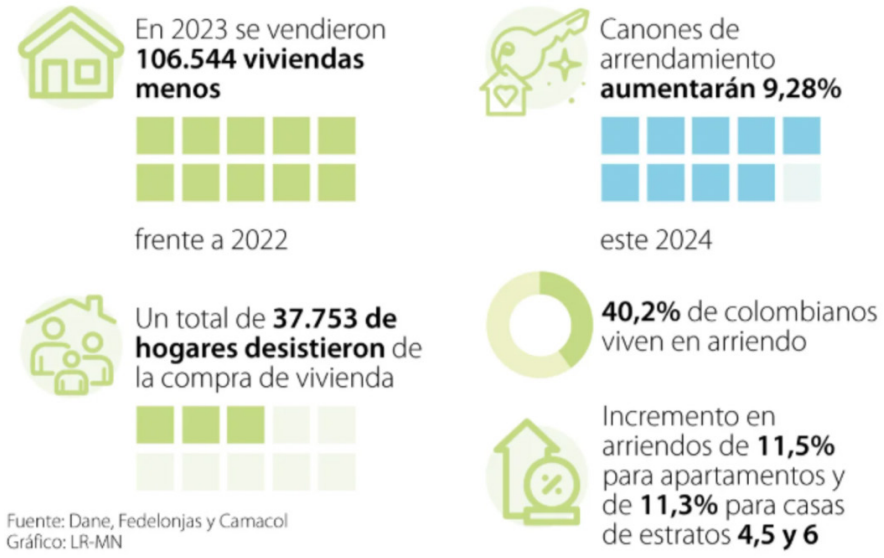


Imagen 1. Panorama de la vivienda nueva y en arrendo 2023 y 2024
Fuente: La República (2024).

económica y regulan a los sectores populares en lo que respecta a deudas, burocracia y tiempos de espera. Esto confirma que la política de subsidios no neutraliza la financiarización, sino que la profundiza al trasladar a los hogares la carga del riesgo y de la legitimidad moral de 'merecer' la vivienda.

En el caso de Manizales, la topografía accidentada actúa como un multiplicador del valor de cambio. La escasez de suelo urbanizable eleva el precio del metro cuadrado a $4.4 millones en promedio, por encima de ciudades como Cali y Armenia (LaHaus, 2025), con el agravante de que gran parte de la oferta se concentra en proyectos no VIS (61%). A pesar de que en la primera mitad del año 2025 se dio una recuperación parcial, las ventas de vivienda social siguen estando rezagadas (Camacol Caldas, 2025). Además, las unidades se entregan en 'obra gris', lo que significa que los hogares deben asumir el precio de los acabados, y la posibilidad de habitar plenamente tarda más tiempo. Una manifestación recurrente entre los compradores y aspirantes es su frustración ante la imposibilidad de acceder a una vivienda que requiere nuevas deudas o costosas reparaciones para ser verdaderamente habitable, lo cual convierte el sueño de tener su propia casa en un recorrido lleno de dificultades.

En general, en Manizales se observa una tensión entre lo que se anhela y las limitaciones en cuanto al valor de intercambio de la vivienda. El crédito exigente, los precios rígidos, la inestabilidad de los subsidios y la falta de terrenos establecen un mercado que recompensa la solvencia y castiga la vulnerabilidad. Simultáneamente, las historias muestran cómo las familias implementan tácticas de ahorro, endeudamiento, respaldo familiar o inversión en alquileres para sortear un sistema que consideran rígido e injusto. Por lo tanto, el valor de cambio no se manifiesta solo en cifras del mercado: también está presente en las privaciones, los sacrificios y la resignificación de la deuda como inversión. Más que ser apenas una mercancía, la vivienda es un ámbito esencial de conflicto entre la lógica financiera y las esperanzas de estabilidad y seguridad de las familias.

El valor de Uso

El análisis realizado demuestra que los candidatos y propietarios consultados en Manizales no consideran la vivienda únicamente como un espacio físico que satisface necesidades de tipo material, sino también como un elemento fundamental de la vida cotidiana, que está muy relacionado con la autonomía, el bienestar y la identidad. En esta dimensión, según A. Giglia (2012), la casa es un artefacto de vida social, un territorio de intimidad que es domesticado, es decir, apropiado en la cotidianidad a través de la cultura. La casa involucra las emociones, las rutinas y las relaciones al conectar lo tangible del espacio con los significados y prácticas que les son inherentes.

En los relatos recopilados, la casa se menciona en numerosas ocasiones como un espacio de refugio y bienestar, más allá del aspecto físico. Es un lugar que combina la libertad, la seguridad y el propósito. Para Alex, es su 'sitio preferido en el mundo', mientras que para Tulio tiene una connotación de refugio, de 'serlo todo', lo que la vincula con seguridad y plenitud. La vivienda de Armando, quien es invidente, se ha convertido en un refugio de tranquilidad y calidad de vida, lo cual contrasta con las condiciones en que vivía antes. Los aspirantes que no tienen vivienda no sienten propio el lugar que arriendan ni la vivienda familiar, y tampoco pueden transformarlos ni usarlos según sus aspiraciones, por lo que estos espacios no adquieren el sentido de aquellos que compraron ni mucho menos el de la vivienda aún soñada.

Subcategoría	Frases textuales ilustrativas
Refugio, intimidad y seguridad	"Mi casa es mi lugar favorito en el mundo"; "Mi casa es mi cuartel general, es mi todo"; "Es una parte como sagrada donde uno puede llegar, donde uno descansa"; "La vivienda es el refugio de los seres humanos".
Bienestar, autonomía e identidad	"La libertad que tú tienes para el espacio, para el color"; "La casa se hizo a gusto mío porque siempre se pensó en mi discapacidad"; "La emancipación tiene que ver con el espacio"; "Como cuestión simbólica, esto es mío y quiero que tenga mi marca".
Amplitud y funcionalidad del espacio	"Sueño con una casa grande, grande y con un espacio verde grande"; "Los espacios no tienen que ser gigantes para ser valiosos, pero tampoco de 30 m² para cuatro personas"; "La cocina amplia, eso ya no se ve. Apartamentos de cajas de cerilla".
Personalización y apropiación del espacio	"Lo primero que hicimos fue pintar las habitaciones; quería que tuviera mi marca"; "Cuando algo es de uno, aprecia cada espacio"; "Escoger los colores, escoger la madera... diseñarlo a tu propio gusto".
Calidad del entorno y ubicación	"La zona, la ubicación es muy buena, muy estratégica"; "Quiero vivir en un lugar donde pueda salir a comprar el pan, caminar tranquilo"; "El lavaplatos tenía una vista muy bonita hacia la montaña, eso es más relajante".
Superación de la precariedad habitacional	"En una habitación en condiciones muy precarias que no tenía baño"; "Yo soñaba con tener una casa mejor que la que tenía porque la que vivía era muy precaria"; "Sentir seguridad en un lugar, eso es lo que significa conseguir casa".

Tabla 1. Expresiones relacionadas con el valor de cambio
Fuente: Elaboración propia con base en las entrevistas.

La funcionalidad, las características y el tamaño de la vivienda se presentan como elementos esenciales del valor de uso. Los participantes de la investigación coinciden en que los espacios amplios y bien distribuidos mejoran la vida personal y familiar, lo que influye significativamente en cómo se percibe el bienestar (ver Tabla 1). Mientras algunos resaltan la posibilidad de modificar la casa de acuerdo con su gusto, para eliminar barreras y asegurar confort, otros aprecian la luz y las ventanas como una garantía de calidad de vida. Aparece además la discrepancia entre el ideal, especialmente entre los que todavía no son propietarios, de tener una 'casa amplia y con un área verde', y lo que el mercado ofrece para sus presupuestos limitados: apartamentos de 30 a 40 m². Esta diferencia entre la vivienda deseada y la realidad afecta negativamente la calidad de vida de los habitantes.

Otro aspecto del valor de uso lo representa la apropiación estética y experiencial del espacio de la vivienda soñada o adquirida a través de un crédito. Acciones como pintar, decorar o elegir acabados se citan con frecuencia como expresiones de la apropiación y la manifestación de identidad y le dan el carácter de hogar. Alex rememora que, cuando adquirió las llaves de su primer apartamento, para designarlo como propio, lo primero que hizo fue pintar los cuartos. Luisa aprecia la libertad que posee "respecto al espacio y al color", mientras que Alexandra opta por un estilo minimalista para distinguirse de la estética familiar y expresar su individualidad. Sol narraba su entusiasmo frente al proceso de terminación de las obras de su apartamento entregado en obra gris, eligiendo las maderas y los colores y el diseño de su nueva casa, la cual califica como 'muy acogedora', acorde con su estilo y gusto. Estas experiencias muestran la relevancia del vínculo entre las personas y los espacios en la construcción de sentidos de identidad y pertenencia (Di Masso, Vidal y Pol 2008). En este sentido, personalizar estéticamente la vivienda no se limita a una acción decorativa; es más bien un acto simbólico de apropiación que transforma el espacio en una extensión de la identidad y en un 'refugio del alma' (Bachelard, 2000), lo cual evidencia que el valor del uso se determina tanto a nivel material como afectivo y cultural.

Valor simbólico

La vivienda, en el análisis de Manizales, más que un activo financiero o un soporte físico, representa una marca social y biográfica que encapsula aspiraciones, historias familiares y formas de reconocimiento. Su valor simbólico se basa en el orgullo de vencer privaciones, en la noción de éxito tan extendida en los modos globales de producir sujetos bajo criterios individualistas, desarrollistas y economicistas, y en la obligación moral que une generaciones a través de la herencia y la protección. Los relatos compilados muestran que la vivienda es un lugar donde

se concentran los significados de identidad, seguridad y autonomía; a la vez, sirve como refugio privado y como indicador de estatus.

Un tema común es el orgullo que se experimenta al superar situaciones de precariedad y alcanzar un objetivo largamente anhelado. Esto lo ilustra el relato de Luisa, quien al recibir su vivienda se puso a llorar, porque, años atrás, se burlaban de su convicción de ahorrar; o lo manifestado por Sol, para quien haber comprado sola, sin herencias ni apoyos sustanciales, fue la prueba de un esfuerzo que la dignifica; o la ruptura con una 'herencia de pobreza', que expresaba Tulio calificando su adquisición. La percepción de la vivienda como indicador de estatus y expresión de identidad refuerza este sentimiento de logro. La vivienda se presenta como un lugar para reinterpretar la experiencia individual, establecer una estética personal y fortalecer la autoestima, a menudo en contraste con los estilos heredados. Simultáneamente, existe una dimensión biográfica: mientras algunos intentan romper con las tradiciones familiares, otros aprecian que la casa exprese sus historias y personalidad. Esto demuestra cómo el espacio donde se vive se convierte en un soporte para la identidad y la expresión simbólica.

El 'sueño de la casa propia' se enmarca en una lógica neoliberal que transforma la aspiración en un imperativo de autosuperación y disciplina, donde el éxito puede depender de la habilidad de endeudarse y soportar sacrificios prolongados. 'La casita propia' continúa siendo el gran sueño, a pesar de que muchas veces parezca imposible alcanzarlo. Este anhelo está relacionado con los valores del sacrificio y la disciplina, ya que supone privarse de cosas, tener deudas a largo plazo y esforzarse sin cesar para llegar a lo que se entiende como un horizonte de éxito y seguridad. Las narraciones indican que las familias usan una porción significativa de sus ingresos para pagar créditos, ahorran durante años para la cuota inicial o asumen el peso de deudas extra para finalizar y adecuar la vivienda. En ocasiones, la presión financiera puede implicar el gasto de más del 80 % de los ingresos del hogar para pagar las cuotas, buscar el apoyo de parientes para no incumplir o pensar en otras medidas desesperadas en tiempos de desempleo o de merma de ingresos, algo que suele ser interpretado por los deudores como un gran logro y no como la configuración de una situación de precariedad. La motivación de poseer una vivienda propia, a pesar de las dificultades económicas, los trámites kafkianos e incluso la falta de apoyo, que en ocasiones se manifiesta como envidia o resistencia por parte de allegados, sigue siendo más fuerte que los costos emocionales y materiales.

Este sueño de tener una casa trasciende la necesidad de un techo: se vive como un 'refugio' y un espacio de



Imagen 1. Palabras asociadas al valor simbólico
Fuente: Elaboración propia con base en las entrevistas.

autonomía, cargado de significados de reconocimiento social y de 'deuda moral' hacia la familia. Las emociones asociadas a recibir una vivienda, lágrimas de satisfacción, la ilusión de ofrecer seguridad a los hijos o el orgullo de contar con un espacio propio, revelan que la casa es también un hito biográfico y un compromiso que se establece con la familia. Incluso quienes desean comprar al margen del sistema bancario mantienen la aspiración de construir o adquirir una vivienda, viéndola como patrimonio y legado familiar. En este sentido, el sueño de la vivienda se convierte en un organizador vital de proyectos individuales y colectivos que, a pesar de las adversidades del mercado, impulsa estrategias críticas, creativas o incluso clandestinas, como prestar un nombre para acceder a crédito o mantener en secreto la compra, confirmando que la vivienda es a la vez deseo, sacrificio y horizonte de vida (ver Imagen 1).

En Manizales, el valor simbólico de la vivienda se manifiesta como un horizonte vital que estructura proyectos de vida, enlaza expectativas familiares, respalda historias de reconocimiento e independencia y reafirma la subjetividad contemporánea del éxito individual o familiar a través de posesiones. Representa una dimensión que fortalece la autoestima, comunica seguridad y organiza el sentido del futuro, a pesar de estar atravesada por conflictos con el mercado, políticas fragmentarias y mandatos familiares. La vivienda es, en definitiva, un objeto sociocultural cargado de significados, que sintetiza logros y deudas, libertades y obligaciones, aspiraciones y frustraciones, y que se sostiene como un elemento central de la vida social y biográfica en un contexto de desigualdad estructural.

Discusión y Conclusiones

La vivienda no puede considerarse solamente un bien de consumo que está regulado por precios, créditos y subsidios, como un producto del mercado. Los hallazgos sustentan que la vivienda incluye elementos sociales, materiales y simbólicos que se entrelazan en el día a día de los hogares. En lo concerniente a su valor de uso, es un sitio para la intimidad, un espacio para la comodidad y un soporte para la vida en familia. En cuanto a su valor simbólico, se convierte en una meta a lograr, en reconocimiento social y en responsabilidad moral hacia la familia. Y su valor de cambio la convierte en una propiedad expuesta a financiarización con precios rígidos, créditos escasos e incentivos que varían y que determinan las posibilidades de acceso.

Esta perspectiva multidimensional posibilita comprender que los tres niveles de valor coexisten, se afectan entre sí y entran en tensión. El anhelo de poseer una vivienda propia (símbolo) se fundamenta en la posibilidad de personalizar y habitar un espacio (uso), pero esta aspiración se ve limitada por las barreras del financiamiento y las leyes del mercado (cambio). Por otro lado, la discontinuidad de los subsidios (cambio) y la rigidez del crédito modifican caminos de residencia y retrasan las ambiciones, a la vez que la reputación social de 'poseer una vivienda propia' (símbolo) promueve sacrificios y deudas extendidas que se transmiten de una generación a otra.

En Manizales, el acceso a la vivienda nueva obedece a determinantes espaciales y del mercado, con particularidades como una topografía quebrada y la concentración de proyectos no VIS, algo que puede agravar la marginación de aquellos que dependen de subsidios y créditos. No obstante, esta exclusión coexiste con el anhelo y la necesidad de obtener vivienda entre representantes de las clases medias y media baja, lo cual evidencia que el acceso no se determina únicamente por la lógica del mercado, sino también por aspiraciones sociales y emocionales. En este contexto, la experiencia local es un reflejo de una realidad más amplia; la vivienda no puede ser considerada simplemente un hecho económico aislado o, como diría Zamorano (2007), un espacio continente, sino que debe ser vista como un artefacto socio-material en el cual se entrelazan trayectorias individuales y familiares, políticas públicas, estructuras urbanas, afectos y mandatos morales.

Por otro lado, las experiencias analizadas dialogan con investigaciones latinoamericanas que muestran la manera en que la vivienda, sobre todo subsidiada, como en un caso en Soacha (Colombia), pone en tensión la apropiación afectiva y las exigencias del mercado, donde la valorización económica regula el habitar (Hurtado Tarazona, 2018). Revelan igualmente la tensión que aparece en ciudades como Santiago de Chile, entre la privatización del espacio doméstico en su experiencia y el proceso de adquisición frente al sentido colectivo del derecho a la ciudad (Besoain y Cornejo, 2015); o aquella entre la vivienda como una responsabilidad social y una individual sometida a la gubernamentalidad neoliberal (Quentin, 2023).

Finalmente, reconocer la vivienda como un derecho implica considerar al mismo tiempo su materialidad, su valor social y sus significados. Esto apunta a que las políticas públicas dejen de considerarse únicamente como un bien transferible y empiecen a ser contempladas como un soporte esencial para la ciudadanía. Esta perspectiva, además, abre un campo fértil para futuras investigaciones comparativas en América Latina, donde la tensión entre financiarización y derecho a la vivienda se presenta en una variedad de situaciones urbanas.

Referencias

Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge.

ABELES, M., PÉREZ CALDENTEY, E., & VALDECANTOS, S. (EDS.). (2018). *Estudios sobre financiarización en América Latina*. CEPAL.

APPADURAI, A. (2004). The capacity to aspire: Culture and the terms of recognition. En V. Rao & M. Walton (Eds.), *Culture and public action* (pp. 59–84). Stanford University Press.

BACHELARD, G. (2000). *La poética del espacio.* Fondo de Cultura Económica.

BAUDRILLARD, J. (2009). *La sociedad de consumo: Sus mitos, sus estructuras*. Siglo XXI.

BESOAIN, C., & CORNEJO, M. (2015). *Vivienda social y subjetivación urbana en Santiago de Chile: Espacio privado, repliegue presentista y añoranza. Psicoperspectivas. Individuo y Sociedad*, 14(2), 16–27. https://www.psicoperspectivas.cl/index.php/psicoperspectivas/article/view/369/427

BOURDIEU, P. (1979). *La distinción: Criterios y bases sociales del gusto*. Taurus.

CAMACOL. (2025). *Coordenada Urbana: Informe trimestral de vivienda*. Bogotá, Colombia: Camacol. https://camacol.co/productividad-sectorial/modernizacion-empresarial/coordenada-urbana

CAMACOL. (2025A). *Tablas de coyuntura — Coordenada Urbana (corte 2025)*. https://www.cccuc.co/coyuntura/tablas

CAMACOL CALDAS. (2025). *Informe de mercado inmobiliario Manizales-Caldas*. Manizales, Colombia. https://camacolcaldas.com/noticias/uncategorized/primer-semestre-2025-senales-de-recuperacion-con-comportamientos-desiguales-en-el-mercado-inmobiliario/

DAHER, A. (2013). Territorios de la financiarización urbana y de las crisis inmobiliarias. *Revista de Geografía Norte Grande*, (56), 7–30. https://doi.org/10.4067/S0718-34022013000300002

DANE. (2024). *Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2024 – Tenencia de la vivienda*. https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones_vida/calidad_vida/boletines/2024/ECV-2024-tenencia.pdf

DANE. (2025). *Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) – Boletín técnico, I trimestre 2025*. https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/precios/ipvn/boletines/boletin-ipvn-2025-01.pdf

DELGADILLO, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI*, *36*(103), 1–18. https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001

DI MASSO, A., VIDAL, T., & POL, E. (2008). La construcción desplazada de los vínculos persona-lugar: Una revisión teórica. *Anuario de Psicología*, *39*(3), 371–385. https://revistes.ub.edu/index.php/Anuario-psicologia/article/view/8418

EL ESPECTADOR. (2025, ABRIL 29). Colombia ya no compra: el arriendo supera por primera vez a la vivienda propia. https://www.elespectador.com/economia/colombia-ya-no-compra-el-arriendo-supera-por-primera-vez-a-la-vivienda-propia/

HURTADO TARAZONA, A. (2018). *Habitar como labor material y simbólica: La construcción de un mundo social en Ciudad Verde* [Tesis de doctorado, Universidad de los Andes]. Repositorio Universidad de los Andes. https://repositorio.uniandes.edu.co/server/api/core/bitstreams/4230d485-bb8d-4d7c-8730-7fea76f4c6ff/content

GENICOT, G., & RAY, D. (2017). Aspirations and inequality. *Econometrica*, *85*(2), 489–519. https://doi.org/10.3982/ECTA13865

GIGLIA, A. (2012). *El habitar y la cultura: Perspectivas teóricas y de investigación*. Anthropos/UAM-Iztapalapa.

GRAEBER, D. (2011). *Debt: The first 5,000 years*. Melville House.

LAHAUS. (2025). *Informe de precios de vivienda nueva en Colombia 2025*. https://www.lahaus.com/

LA REPÚBLICA. (2024, 19 DE FEBRERO). *El déficit habitacional se cerraría con construcción de cerca de 520.000 casas anuales*. https://www.larepublica.co/economia/el-deficit-habitacional-se-cerraria-con-construccion-de-cerca-de-520-000-casas-anuales-3803291

LOMBANA USECHE, Z. V., & RUIZ GÓMEZ, M. P. (2024). *El desafío de la vivienda propia, el sueño de las familias colombianas: Avances y retos en la política de vivienda* [Trabajo de grado de maestría, Universidad del Rosario]. https://repository.urosario.edu.co/items/54676885-8a3e-4536-b4c9-c708a56e4057

MANIZALES, ALCALDÍA DE. (2017). *Plan de Ordenamiento Territorial 2015–2027. Componente urbano: Documento técnico de soporte*. https://www.manizales.gov.co/pot-urbano-2015-2027-documento-tecnico

MINISTERIO DE VIVIENDA. (2024). *Circular 0012 del 16 de diciembre de 2024.* https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/circular-0012-16-12-2024.pdf

MONKKONEN, P. (2011). The housing transition in Mexico: Expanding access to housing. *Urban Affairs Review*, *47*(5), 672–695. https://doi.org/10.1177/1078087411400381

NÚÑEZ, M. (2020). La construcción social del habitar: La reproducción del statu quo. *Artificio*, 26–37. https://revistas.uaa.mx/artificio/article/view/2526

QUENTIN, A. (2023). *Vivienda social y gubernamentalidad en América Latina: El acceso a la propiedad privada como proceso de subjetivación política. Heterotopías*, *6*(12), 1–23. https://revistas.unc.edu.ar/index.php/heterotopias/article/view/43599/43635

RAY, D. (2006). Aspirations, poverty, and economic change. En A. V. Banerjee, R. Bénabou, & D. Mookherjee (Eds.), *Understanding poverty* (pp. 409–422). Oxford University Press.

ROLNIK, R. (2018). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Descontrol Editorial.

ROLNIK, R., GUERREIRO, I. DE A., & MARÍN-TORO, A. (2021). El arriendo —formal e informal— como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, *36*(103), 19–53. https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019

SÁNCHEZ URIARTE, P. M., & SALINAS ARREORTUA, L. A. (2023). Deuda hipotecaria y vida cotidiana en Nicaragua y México. *Revista geográfica venezolana*, *64*(2), 301–319. http://erevistas.saber.ula.ve/index.php/regeoven/article/view/19708

STILLERMAN, J. (2017). Housing pathways, elective belonging, and family ties in middle-class Chileans' housing choices. *Poetics*, *61*, 67–78. https://doi.org/10.1016/j.poetic.2017.01.005

UN-HABITAT. (2020, 31 OCTUBRE). Addressing the housing affordability challenge: A shared responsibility. https://unhabitat.org/news/31-oct-2020/addressing-the-housing-affordability-challenge-a-shared-responsibility

ZAMORANO, C. (2007). Vivienda y familia en medios urbanos: ¿Un contenedor y su contenido? *Sociológica*, *22*(65), 159–187. https://www.redalyc.org/pdf/3050/305024744007.pdf

35 | 3

Dossier Central

Bitácora 35 (3) 2025: 86-98
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá



Deuda habitacional como mecanismo socioespacial.
Aprendizajes desde Solanda y Carapungo

Housing Debt as Socio-spatial Mechanism.
Insights from Solanda and Carapungo

A dívida habitacional como mecanismo socioespacial.
Aprendizados a partir de Solanda e Carapungo

La dette au logement comme mécanisme socio-spatial.
Enseignements tirés de Solanda et Carapungo

Fuente: Autoría propia

Autores

Marco Lenin Lara Calderón
Universidad Internacional del Ecuador, Facultad de Arquitectura, Diseño y Arte
mlara@uide.edu.ec
https://orcid.org/0000-0002-8395-9932

Andrea Cecilia Pacheco Barzallo
Universidad Internacional del Ecuador, Facultad de Arquitectura, Diseño y arte
anpachecoba@uide.edu.ec
https://orcid.org/0000-0002-0930-5148

Recibido: 1/9/2025
Aprobado: 28/10/2025

Cómo citar este artículo:

Lara, M. y Pacheco. A. (2025). Deuda habitacional como mecanismo socioespacial. Aprendizajes desde Solanda y Carapungo. 35(III): 86-98.
https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122005

Resumen

Desde la década de 1970, varios planes estatales en Ecuador buscaron mitigar el déficit habitacional mediante proyectos de vivienda social para poblaciones de bajos recursos. Este estudio analiza la relación entre deuda y producción del espacio urbano en dos casos emblemáticos: Solanda y Carapungo, ubicados en los extremos sur y norte de Quito. A través de una metodología cualitativa e inductiva basada en entrevistas semiestructuradas a los primeros residentes y deudores, se indaga en los mecanismos utilizados para construir las viviendas y afrontar el endeudamiento. Los hallazgos revelan que, pese a la planificación inicial, las viviendas presentaron serias limitaciones materiales y funcionales, lo que condujo a procesos generalizados de autoconstrucción. La deuda no solo aparece como medio de acceso a la vivienda, sino también como factor configurador del territorio, articulando prácticas de autogestión barrial ante la insuficiencia de respuestas institucionales. El estudio aporta a una lectura crítica del rol de la deuda en la urbanización popular.

Palabras clave: autoconstrucción, espacio y deuda, oferta y demanda, planificación, vivienda

Autores

Marco Lenin Lara Calderón

Profesor investigador, arquitecto y doctor Cum Laude en Construcciones y Tecnologías Arquitectónicas por la Universidad Politécnica de Madrid, Máster en Restauración Arquitectónica y Máster en Dirección de Proyectos Inmobiliaria. Miembro de la RedPHI de Patrimonio Histórico Iberoamericano y colaborador del grupo de Investigación, Innovación Tecnológica, Sistemas de Modelado 3d y Diagnosis Energética en Patrimonio y Edificación con experiencia en proyectos de I+D+i a nivel nacional e internacional.

Andrea Cecilia Pacheco Barzallo

PhD en Sostenibilidad y Regeneración Urbana y Máster en Planificación y Ordenación del Territorio por la Universidad Politécnica de Madrid, MSc. en Innovación de Tecnología por la Escuela Politécnica Federal de Lausana y arquitecta por la Pontifica Universidad Católica del Ecuador. Docente investigadora en la Universidad Internacional del Ecuador by ASU; su campo de investigación tiene que ver con la salud y el espacio, la gestión inclusiva del riesgo de desastres y los procesos de autoconstrucción del territorio.

Abstract

Since the 1970s, several state-led housing projects in Ecuador sought to address the housing deficit through social housing initiatives targeting low-income populations. This study analyzes the relationship between debt and urban space production in two emblematic cases: Solanda and Carapungo, located at the southern and northern edges of Quito. Using an inductive qualitative methodology based on semi-structured interviews with original residents and debtors, the research explores the mechanisms employed to build housing and manage financial obligations. Findings reveal that despite formal planning, housing units showed serious material and functional shortcomings, prompting widespread self-construction. Debt emerges not only as a means of housing access but also as a territorial structuring force, linking informal construction practices with collective neighborhood self-management in the absence of sufficient institutional support. The study contributes to a critical understanding of debt as a socio-spatial mechanism in the configuration of popular urbanization.

Keywords: self-construction, space and debt, supply and demand, planning, housing

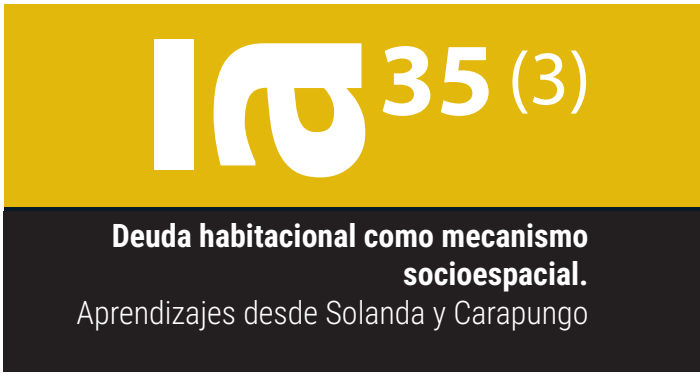
Résumé

Depuis les années 1970, plusieurs projets de logement publics en Équateur ont cherché à combler le déficit de logements par le biais d'initiatives de logement social ciblant les populations à faibles revenus. Cette étude analyse la relation entre dette et production d'espace urbain dans deux cas emblématiques : Solanda et Carapungo, situés aux confins sud et nord de Quito. À l'aide d'une méthodologie qualitative inductive basée sur des entretiens semi-directifs avec des résidents et des débiteurs d'origine, la recherche explore les mécanismes mis en œuvre pour construire des logements et gérer les obligations financières. Les résultats révèlent que, malgré une planification formelle, les logements présentaient de graves lacunes matérielles et fonctionnelles, favorisant l'autoconstruction généralisée. La dette apparaît non seulement comme un moyen d'accès au logement, mais aussi comme une force structurante territoriale, reliant les pratiques de construction informelles à l'autogestion collective des quartiers en l'absence de soutien institutionnel suffisant. Cette étude contribue à une compréhension critique de la dette comme mécanisme socio-spatial dans la configuration de l'urbanisation populaire.

Resumo

Desde a década de 1970, vários projetos habitacionais liderados pelo Estado no Equador buscaram lidar com o déficit habitacional por meio de iniciativas de habitação social voltadas para populações de baixa renda. Este estudo analisa a relação entre dívida e produção do espaço urbano em dois casos emblemáticos: Solanda e Carapungo, localizados nas extremidades sul e norte de Quito. Utilizando uma metodologia qualitativa indutiva baseada em entrevistas semiestruturadas com moradores originais e devedores, a pesquisa explora os mecanismos empregados para construir moradias e administrar obrigações financeiras. Os resultados revelam que, apesar do planejamento formal, as unidades habitacionais apresentaram sérias deficiências materiais e funcionais, levando à autoconstrução generalizada. A dívida surge não apenas como um meio de acesso à moradia, mas também como uma força estruturante territorial, vinculando práticas informais de construção à autogestão coletiva do bairro na ausência de apoio institucional suficiente. O estudo contribui para uma compreensão crítica da dívida como um mecanismo socioespacial na configuração da urbanização popular.

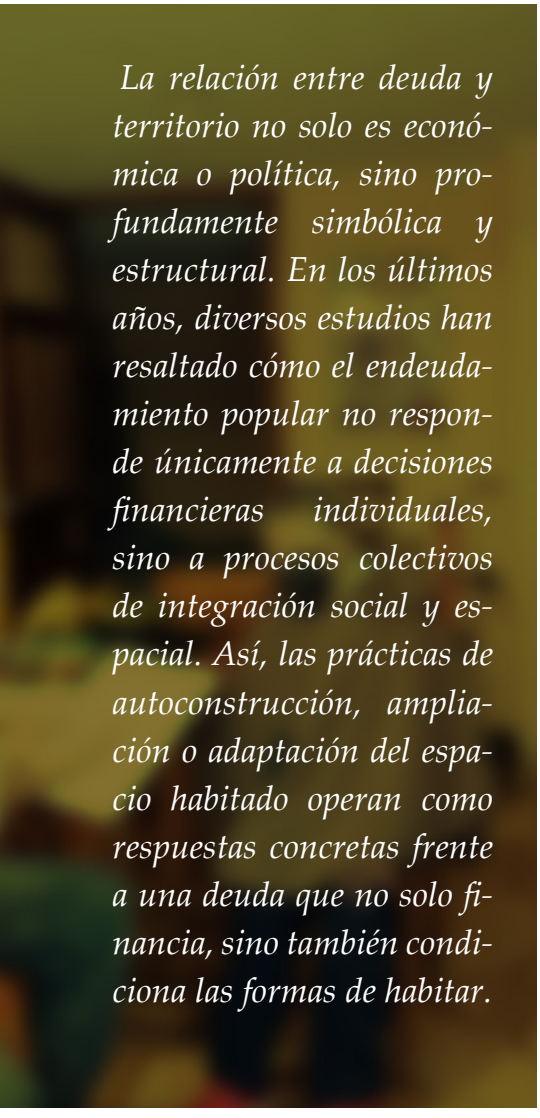
Palavras-chave: autoconstrução, espaço e endividamento, oferta e procura, planeamento, habitação



Mots-clés : auto-fabrication, espace et dette, offre et demande, planification, logement

Introducción

Diversas investigaciones recientes señalan que la financiación de la vivienda continúa expandiéndose en América Latina, consolidando formas de control territorial a través del endeudamiento y restringiendo el derecho al hábitat. En este contexto, Urbina & Ghertner (2024) analizan cómo los procesos de financiación no solo operan desde la oferta formal, sino que también reconfiguran las prácticas de resistencia de sectores populares frente a la mercantilización de sus territorios. Este estudio revela que las disputas urbanas por el acceso y control del suelo se dan no únicamente desde la informalidad, sino también desde la articulación de colectivos organizados que enfrentan las lógicas especulativas del capital inmobiliario global. Por su parte, otras investigaciones muestran que los hogares de ingresos medios y bajos, especialmente en el Sur Global, son incorporados crecientemente a circuitos financieros mediante instrumentos como créditos hipotecarios, microfinanzas, endeudamiento informal y arrendamientos condicionados, generando nuevas formas de vulnerabilidad estructural (Aitken et al., 2023).



La relación entre deuda y territorio no solo es económica o política, sino profundamente simbólica y estructural. En los últimos años, diversos estudios han resaltado cómo el endeudamiento popular no responde únicamente a decisiones financieras individuales, sino a procesos colectivos de integración social y espacial. Así, las prácticas de autoconstrucción, ampliación o adaptación del espacio habitado operan como respuestas concretas frente a una deuda que no solo financia, sino también condiciona las formas de habitar.

La relación entre deuda y territorio no solo es económica o política, sino profundamente simbólica y estructural. En los últimos años, diversos estudios han resaltado cómo el endeudamiento popular no responde únicamente a decisiones financieras individuales, sino a procesos colectivos de integración social y espacial. Así, las prácticas de autoconstrucción, ampliación o adaptación del espacio habitado operan como respuestas concretas frente a una deuda que no solo financia, sino también condiciona las formas de habitar. El endeudamiento, en este sentido, puede entenderse como un contrato social implícito entre el Estado y los ciudadanos, donde la vivienda se vuelve al mismo tiempo una promesa, una deuda financiera y una deuda simbólica con la ciudad y la familia. Esta triple dimensión es particularmente visible en las zonas urbanas periféricas de América Latina, donde las fronteras entre legalidad e informalidad se negocian cotidianamente a través de decisiones sobre el crédito, la tierra y la forma construida.

En esta línea, los estudios sobre financiación han comenzado a dialogar con perspectivas más situadas que abordan cómo se experimenta la deuda en la vida cotidiana de los hogares populares. Por ejemplo, las investigaciones de Rolnik (2021) y García-Lamarca (2023) han mostrado cómo las formas de endeudamiento se adaptan a economías precarias, informales y multigeneracionales, en las que las decisiones sobre el hábitat están profundamente vinculadas a trayectorias familiares, redes comunitarias y experiencias pasadas de exclusión. Este enfoque permite superar miradas estructurales puramente económicas, integrando dimensiones afectivas, culturales y políticas del habitar endeudado. Además, el análisis de estos procesos desde una perspectiva situada permite observar cómo la deuda no actúa de forma homogénea, sino que se resignifica en contextos específicos, dando lugar a arreglos urbanos híbridos, modelos comunitarios de autogestión y disputas por el derecho a la ciudad.

Múltiples grupos y estructuras sociales experimentan la necesidad de generar modelos económicos alternativos que viabilicen o mejoren las condiciones del endeudamiento vinculado a la planificación urbana y habitacional. Este endeudamiento no solo debe facilitar el acceso

al crédito, sino también evitar el sobreendeudamiento informal, las deudas múltiples simultáneas o la pérdida de bienes por incapacidad de pago. En "Los límites del capital" (Caffentzis, 2023) se analizan el rol del crédito y la renta en los procesos urbanos, estableciendo una conexión directa entre el endeudamiento de las poblaciones y la expansión geográfica del capital. En este marco, los hogares endeudados se ven atrapados en ciclos interminables para satisfacer necesidades básicas de vivienda y movilidad, funcionando como engranajes del sistema capitalista. Esta problemática que ha sido centro de un gran desarrollo teórico en países desarrollados es carente de estudios locales y contextualizados en países del Sur Global, donde se requiere mayor evidencia empíricas que permitan comprender con mayor precisión esta problemática y formular respuestas pertinentes.

Más allá de la deuda, se generan interrogantes alrededor de la calidad de los espacios que se otorgan a través de este mecanismo financiero. Distintos estudios latinoamericanos han llamado la atención sobre los límites de las políticas de vivienda social centradas exclusivamente en la provisión de unidades habitacionales estandarizadas, desconectadas de las realidades socioeconómicas, culturales y afectivas de sus destinatarios (Janoschka & Sequera, 2020; López-Morales, 2021). En ocasiones, estas políticas no solo reproducen patrones de segregación urbana, sino que amplifican procesos de endeudamiento precario, deterioro del entorno construido y fragmentación del tejido comunitario que no solo sucede en Ecuador, sino en Latinoamérica (Salinas, 2022). Esta desconexión entre planificación institucional y vida cotidiana evidencia una falta de sensibilidad institucional hacia las formas populares de producir y habitar el espacio. En este sentido resulta urgente repensar las políticas habitacionales desde enfoques integrales que reconozcan la diversidad de formas de habitar y gestionen el territorio no como un recurso financiero, sino como un derecho colectivo.

Aunque se han mapeado algunas problemáticas, persiste un vacío de conocimiento que abarque las diferentes formas de deuda con la producción del espacio urbano y arquitectónico. Se desconocen los patrones, necesidades y estructuras espaciales que el endeudamiento genera o condiciona. Asimismo, en el ámbito normativo y de políticas públicas, resulta imprescindible analizar las formas, alcances y consecuencias de los mecanismos de deuda aplicados a la producción del hábitat, con el objetivo de formular modelos más justos, legítimos y adaptados a las condiciones reales de la población (Croft, 2010; Hunter & Nixon, 2010; Muellbauer, 2018). Pese al creciente interés internacional en la financiarización del hábitat, en América Latina las experiencias de endeudamiento popular vinculadas a la producción de la vivienda reciben poca atención investigativa. Los estudios disponibles se centran en la política pública y la informalidad del suelo, dejando de lado otras dimensiones más subjetivas y comunitarias de la deuda. Ante esto se justifica la necesidad de estudios más situados y cercanos con las comunidades que viven el proceso de endeudamiento. La presente investigación se inscribe en esta línea analítica, constituye una primera aproximación empírica y cualitativa al fenómeno de la deuda habitacional en el contexto ecuatoriano a través de dos casos de estudio, los barrios Solanda y Carapungo, y busca visibilizar dinámicas poco documentadas y estimular nuevas investigaciones comparativas sobre la deuda habitacional en el Sur global.

Marco Teórico

En Ecuador, durante la década de 1970, la planificación de vivienda social surgió como una respuesta política al déficit habitacional de las poblaciones con recursos limitados. En ese contexto, los gobiernos de turno promovieron distintos planes de vivienda como soluciones habitacionales. Aunque estos programas buscaban responder a la alta demanda desde un enfoque cuantitativo, descuidaron aspectos cualitativos y funcionales tanto de las viviendas como de los barrios. Esta falta de atención generó una sensación de insatisfacción que se ha repetido en gran parte de América Latina, evidenciando una desvalorización conceptual presente en algunos proyectos "de la manipulación de la esperanza a la gestión del fracaso" (Marín-Villegas & Gaticia-Neira, 2025).

En el Distrito Metropolitano de Quito se construyeron múltiples proyectos de vivienda como Prados del Sur, Solanda, Gran Colombia, Carapungo, Carcelén, San Carlos, Vista Verde, entre otros, ubicados principalmente en los extremos norte y sur de la ciudad. Estos sectores coincidieron con el asentamiento de polos industriales, el crecimiento acelerado de la población y la existencia de suelo con precios accesibles. La política habitacional adoptó un modelo de financiamiento exitoso en aquel tiempo basado en crédito y localización periférica, aplicado en países como (Chile, México, Perú, etc.), lo que derivó en hábitats fragmentados y con escasa articulación con el resto del tejido urbano (Alvarez Rojas & Zambra, 2022).

Entre las soluciones habitacionales implementadas, destacan los proyectos de Solanda (1980), al sur de la ciudad, con una extensión de 96 hectáreas, y Carapungo (1986), al norte, con 165.43 hectáreas, como se muestra en la Figura 1. El Plan de Vivienda de Interés Social Solanda se consolidó como un barrio obrero ubicado cerca del polo industrial sur. Fue concebido como un barrio modelo, con una trama regular y de fácil recorrido, que permitiría la consolidación de equipamientos, movilidad y

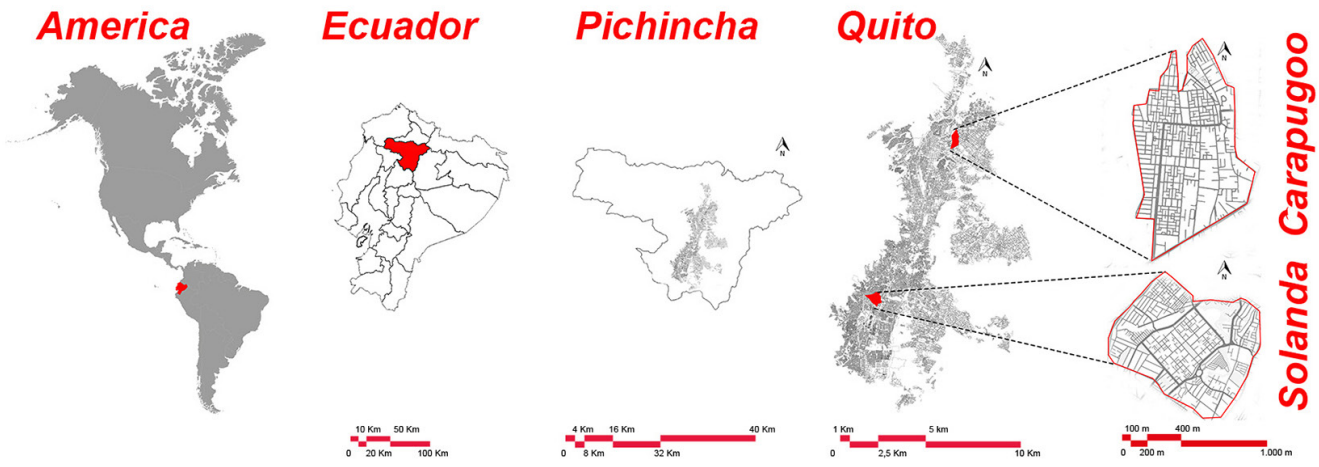


Figura 1. Ubicación en el contexto de los casos de estudios Solanda y Carapungo.
Fuente: Elaboración propia.

servicios urbanos. El diseño se estructuró en torno a lotes de 60 m² y 120 m², organizados en superlotes, manzanas, supermanzanas y áreas verdes centrales (Pacheco et al., 2022; Merizalde & Lara, 2023).

El plan incluyó diversas tipologías de vivienda que intentaban adaptarse a las necesidades de los usuarios y permitían ciertas ampliaciones o modificaciones. Sin embargo, esta aparente flexibilidad reveló con el tiempo las limitaciones del diseño original, cuyas soluciones espaciales resultaron insuficientes ante las necesidades de los pobladores y de las futuras generaciones que habitarían el barrio, modificando así su forma, escala y uso (Corrales, et al, 2022; Merizalde & Lara, 2023).

El barrio Carapungo ubicado al norte de la capital ecuatoriana nació en el año 1984 como parte de un programa del gobierno de León Febres Cordero. El barrio se encuentra rodeado por una topografía particular, montañas, quebradas, llanos y su plan inicial contaba con ochenta y cuatro mil viviendas distribuidas en manzanas y supermanzanas con unidades habitacionales unifamiliares de aproximadamente 60m2. Este plan de viviendas fue concebido en varias etapas, siendo la primera la más cercana a la autopista Panamericana Norte que conecta al barrio con la ciudad y otras provincias, brindándole una gran transcendencia comercial, aunque desde un inició su ubicación resultó lejana al centro de la ciudad. El 'barrio negro' como se lo denominó debido al gran porcentaje de pobladores afroecuatorianos, presentó en un inicio algunas bondades como las generosas dotaciones de espacios públicos; sin embargo, el plan de movilidad y las viviendas dejaron insatisfechas algunas necesidades, lo que motivó la autoconstrucción y transformación del plan inicial, fruto de adaptaciones, ampliaciones, nuevas construcciones, venta informal, invasiones, etc. En la actualidad cierto número de viviendas se presentan como infraestructuras de hasta cinco pisos, las cuales fueron construidas o modificadas a la conveniencia de los propietarios, presentando lógicas comerciales en planta baja y dando como resultado una heterogeneidad en la estructura del vecindario. Este conjunto de modificaciones o crecimientos arquitectónicos no programados en el presente exponen a este barrio a un alto grado de riesgo al desastre (Medina & Cano-Ciborro, 2022; Pacheco Barzallo, 2022).

La ejecución de barrios como Solanda y Carapungo no habría sido posible sin la participación activa del Estado ecuatoriano, que asumió un papel fundamental como motor económico, político y social. El rol del Estado y sus instituciones como promotores y reguladores resulta clave para el desarrollo de soluciones habitacionales que respondan a las necesidades de los usuarios y que cuenten con una visión urbana y territorial estructurada; esta pertinencia entre soluciones y necesidades, así como los efectos de los proyectos se ven marcados por la ideología de los gobiernos de turno (Alzate-Navarro & Santana Rivas, 2024). En este marco, en 1973 se constituyó la Junta Nacional de la Vivienda, articulada al Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV), y se fortaleció el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), fundado en 1928, que reformuló su modelo de gestión y financió el 66.7% de las viviendas construidas en el país en aquella época. Estas entidades facilitaron el acceso al crédito habitacional para amplios sectores de la población que, si bien tenían necesidad de vivienda, contaban con recursos muy limitados.

Metodología

El estudio parte de una hipótesis central: el espacio y la deuda mantienen una relación estrecha, derivada tanto del proceso de configuración del espacio habitado como de las formas mediante las cuales se lo financia o adquiere. En este sentido, la deuda se presenta como una alternativa para resolver necesidades insatisfechas, pero a largo plazo introduce tensiones que reflejan la compleja y a menudo ambigua toma de decisiones que enfrentan las familias al momento de acceder a una vivienda. Esta hipótesis se traduce en la siguiente pregunta de investigación: ¿cuáles son los motivadores y mecanismos espaciales que han tenido los habitantes de Solanda y Carapungo para adquirir y pagar la deuda de su vivienda?

Para abordar esta problemática, se seleccionaron dos casos de estudio: los barrios Solanda y Carapungo. La elección respondió a cuatro criterios: ambos barrios surgieron como producto de una planificación centralizada; estuvieron destinados a poblaciones de bajos ingresos que, en su mayoría, accedieron a la vivienda mediante endeudamiento; constituyen referentes relevantes de planificación urbana del final del siglo XX en Quito, y presentan una alta accesibilidad para la recolección de datos cualitativos a partir de sus primeros habitantes, considerados fuente primaria para esta investigación.

La investigación adoptó un enfoque cualitativo e inductivo, sustentado en entrevistas a profundidad y análisis documental. El proceso se desarrolló en varias fases. En primer lugar, se recopiló información general sobre los casos, la cual resultó escasa y, en su mayoría, proveniente de fuentes no científicas. Posteriormente, se estableció contacto con los habitantes a través de las comitivas barriales, quienes organizaron reuniones comunitarias y difundieron la invitación a participar. La selección de participantes se realizó considerando dos criterios: haber sido parte del grupo de primeros pobladores y haber accedido a su vivienda mediante deuda. Las personas seleccionadas fueron informadas sobre los objetivos y alcances del estudio, y firmaron un consentimiento informado para su participación.

Las entrevistas se realizaron de forma individual en los predios donde residen habitantes originarios de la deuda, siguiendo una guía semiestructurada dividida en secciones: datos personales, modelo de financiamiento, razones del endeudamiento, características físicas de la vivienda adquirida, y grado de formalidad del entorno construido. Se solicitó también el aporte de documentos como fotografías, planos, contratos, pagarés o recibos. En total, se entrevistaron 25 personas: 16 en Solanda y 9 en Carapungo, con edades entre los 46 y 99 años, de los cuales 13 se identificaron como mujeres y 12 como hombres. Las entrevistas, con una duración de entre una y dos horas, fueron grabadas en audio y video, transcritas íntegramente y revisadas para corregir aspectos ortográficos, sin alterar los modismos ni expresiones culturales de los participantes. Al finalizar el total de 25 entrevistas se alcanzó una saturación de datos y temáticas ante lo que se cerró esta fase metodológica.

Las transcripciones fueron codificadas y analizadas mediante el software Atlas.ti. El proceso de codificación se estructuró colectivamente, partiendo de una matriz común definida por el equipo de investigación y parte de un subproducto de una temática analizadas desde el Politecnico di Torino en el libro "Inhabiting Debt – Ecologies of Dependance and Resistance in Latin America"(di Campli, 2025) . En una primera etapa se codificaron los datos de manera individual y, posteriormente, se revisaron colectivamente para identificar redundancias y fusionar códigos afines. A partir de este proceso se obtuvieron 1,850 citas que permitieron comparar ambos casos de estudio mediante el uso de 'memos'. Los hallazgos que se presentan en este artículo corresponden a una parte de los códigos consolidados; otros resultados se difundirán en publicaciones complementarias.

Entre las principales limitaciones metodológicas se encuentra la distancia temporal respecto al momento de adquisición de las viviendas, lo que dificultó en algunos casos el recuerdo preciso de los eventos relacionados con el endeudamiento. Esta limitación fue compensada parcialmente mediante el análisis de documentos aportados por los participantes. Asimismo, la búsqueda de informantes idóneos se vio afectada por la transformación demográfica de ambos barrios; sin embargo, este desafío fue superado con el apoyo de los dirigentes barriales, quienes facilitaron el contacto con antiguos pobladores.

Para la revisión formal del manuscrito, se utilizó asistencia técnica mediante herramientas de inteligencia artificial generativa (ChatGPT, OpenAI), aplicadas únicamente a la corrección lingüística, verificación cruzada de citas y estandarización bibliográfica. Esta intervención no afectó el contenido sustantivo del análisis ni las interpretaciones desarrolladas por los autores.

Resultados y Discusión

A partir de los resultados obtenidos en los casos de estudio se puede observar que, para sobrevivir dentro de sus nuevos barrios y viviendas, los propietarios de los programas Solanda y Carapungo no solo tuvieron que encontrar la manera de incorporarse al sistema financiero

con una deuda, sino que tuvieron que incurrir en segundos o terceros procesos de endeudamiento debido a las múltiples carencias que dejó la planificación. A continuación, se presentan los resultados obtenidos estructurados en cuatro secciones: carencias de la planificación hacia la autoconstrucción de supervivencia; cultura de vivienda cambiante y multigeneracional; vivienda individual por su uso y comunitaria por su construcción, y percepciones, sentimientos y visiones.

Carencias de la Planificación hacia la Autoconstrucción de Supervivencia

Sin duda, la principal motivación que los primeros pobladores de Solanda y Carapungo tuvieron para endeudarse fue el acceder a una solución habitacional a través de un crédito hipotecario. Las personas que decidieron adquirir un lote o casa en estas prometedoras localidades tuvieron que contraer un préstamo a largo plazo que lo generaban directamente con el Banco de la Vivienda. Muchas de las familias que entraron en el programa contaban con recursos sumamente limitados, entre uno o dos salarios básicos, y otras dependían del trabajo autónomo que en ocasiones era escaso o inexistente. Se conoce que en ese entonces el salario básico no sobrepasaba los $6,600 sucres, según el Banco Central del Ecuador para 1997; lo que les representaba el 65% de los ingresos básicos de la familia. Cabe notar además que para acceder a este préstamo con la banca algunas personas tuvieron que adquirir una deuda previa de manera informal o por fuera del sistema financiero que les permitía dar la cuota de entrada al préstamo hipotecario.

> […] pedían cien mil sucres de entrada. Entonces dije: '¿Ahora qué vamos a hacer?' Le dije a mi suegro: 'Oiga, présteme cincuenta mil sucres'. Mi suegro me prestó. De ahí fui donde la gerente de mi empresa y le dije: 'Présteme cincuenta mil sucres'. Me dijo: 'Ya, ¿cómo me vas a pagar?' Le dije: 'Voy a hacerle un overhaul de todas las máquinas, todas las noches'. Y así fue. Pagué así mis cien mil sucres. A mi suegro le pagué con mis utilidades, y así fue como obtuve mi casa. (JF, comunicación personal, 2023)

Lastimosamente la prometedora oportunidad de hábitat a la que muchas personas habían accedido con un crédito no les pareció tan satisfactoria el momento que los deudores recibieron sus lotes y viviendas, puesto que aspectos básicos como dotaciones de servicios de agua potable, de movilidad, telefonía, electricidad o incluso las divisiones internas de la infraestructura no formaban parte del módulo recibido. Fue así como los ciudadanos relatan haberse visto obligados a tomar otras alternativas para satisfacer sus necesidades básicas, como la solicitud semanal de tanqueros de agua o el contrabando de la luz eléctrica.

> […] el tema del agua. En ese tiempo yo recuerdo que nos faltaba. Nosotros cogíamos en tanqueros y nos tocaba reunir agua en recipientes. También el problema de la movilidad, recuerdo que era terrible. Había una sola línea que venía desde la Marín a Calderón. (CD, comunicación personal, 2023)

> Nosotros, cuando vinimos acá, no teníamos agua. Teníamos dos días a la semana. Luz cogíamos de los postes; por lo tanto, no podíamos tener refrigeradora, microondas, ducha, porque solo alcanzaba para los focos […] (IM, comunicación personal, 2023)

> No, no había luz todavía. El agua venía cada 8 días, y teníamos que a la madrugada bañarnos, recoger la ropa, lavar lo que más se pudiera. Era fatal, era duro. (LL, comunicación personal, 2023)

Los pobladores de los casos de estudio relatan que enfrentaron sus deudas trabajando dobles o triples turnos, fallando en el pago de cuotas durante algunas temporadas, auto-construyéndola y siendo parte de una comunidad que sentía una misma necesidad. Por ende, los programas de vivienda social emblemáticos, aunque suene contradictorio, condujeron a la informalización de la vivienda ya que la autoconstrucción se convirtió en una herramienta de adaptación a las estructuras económico-sociales de la ciudad que los mantenía en condiciones no aptas para el hábitat (Bastidas & Cuenca, 2020; Merizalde & Lara, 2022). Los propietarios de las viviendas relataron todos los mecanismos de los que se valieron para construirla.

Los paisajes actuales de Solanda y Carapungo (ver Figura 2) cuentan estos procesos de cambios, autoconstrucción, de reciclaje materiales, de descontrol normativo, de autogestión, similares a lo que sucede en muchas ciudades de Latinoamérica (Clichevsky, 2000; Durán et al., 2020). A pesar de este proceso de autogestión, los entrevistados siguen reconociendo su barrio como planificado, no como algo informal o al azar, incluso cuando sin excepción, destacaron el hecho de que hicieron sus viviendas con sus propias manos y de que la presencia de profesionales como arquitectos o ingenieros, para modificar o ampliar las viviendas, fue nula.

> […] en eso, yo para ahorrarme metía mano. Esa pared y esta pared son hechas mías. Yo ponía azulejo y sacaba filo, por eso está así, ¿le ve? Esas son hechas mías. Yo aprendí con los maestros. Yo estaba con ellos, igual-igual trabajaba. Verá, yo venía del hospital, me ponía el short y mi chaleco; la arena de la calle, de la lavada, la recogía y venía trayendo en carretilla, para ahorrarme el enlucido. Los ripios, los pingos, con mis hijos, ellos también jalando. (LL, comunicación personal, 2023)

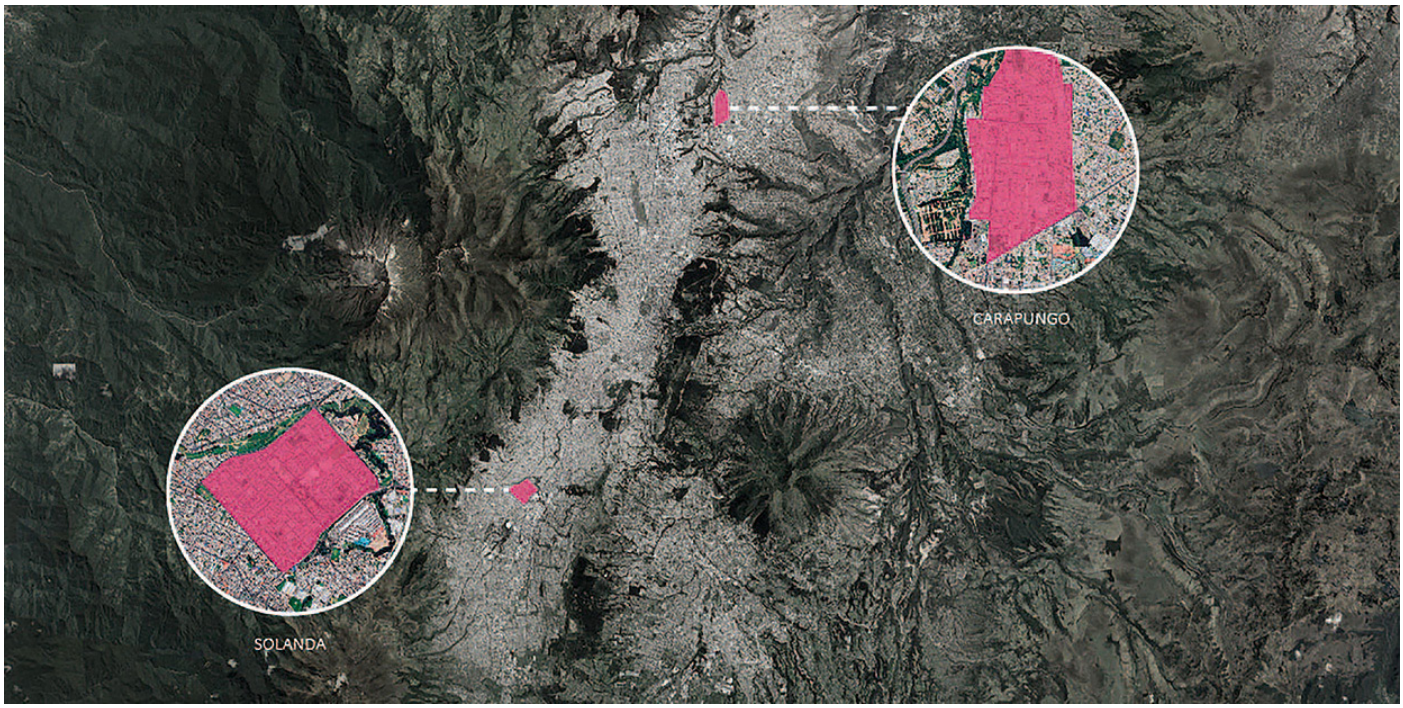


Figura 2. Ubicación de los sectores casos de estudio, Solanda y Carapungo
Autor: Elaboración propia.



Figura 3. Contexto del caso de estudio Carapungo
Fuente: Elaboración propia.

> […] yo pienso que no es una urbanización hecha al azar, no. Porque Comité del Pueblo, eso sí es: le doy el terreno y allá, no había calles, no había nada. Aquí ya estaba hecho todo, esto era empedrado. Y el Concejo Provincial nos regaló los adoquines. Nosotros fuimos los que pusimos el dinero para que coloquen los adoquines y hagan los bordillos y las aceras también. Así fue como hicimos nosotros esto. (JF, comunicación personal, 2023)

Cultura de una Vivienda Cambiante y Multigeneracional

Los aspectos culturales que conllevan el endeudamiento y adquisición de una vivienda son fundamentales para entender los esfuerzos y vivencias que muchos de los pobladores enfrentaron durante varios años. En la cultura



Figura 4. Contexto del caso de estudio Solanda
Fuente: Elaboración propia.

ecuatoriana la tenencia de una vivienda es un signo de seguridad, de sacrifico y una herramienta para enfrentar posibles crisis que surjan al largo plazo. Obtener una casa implica una trayectoria de esfuerzo, sacrificio y renuncias compartidas dentro del núcleo familiar, especialmente entre sectores de bajos ingresos. La vivienda es vista como una inversión intergeneracional que protege a la familia frente a crisis futuras. "Al comienzo todo cuesta, todo molesta, todo duele. Son lindos recuerdos con mis hijos, familia […] mientras yo me dediqué a trabajar, ellos me ayudaron mucho" (MP, comunicación personal, 2023).

En ese marco cultural, la vivienda es concebida como un espacio en constante transformación, ajustado a las necesidades de cada generación, podemos observar en la Figura 3. No se trata de una estructura estática, sino de una entidad dinámica, flexible y en evolución. En los relatos, los participantes mencionan a múltiples actores que influyeron en la construcción y adaptación de sus viviendas: familiares, empleadores, funcionarios públicos y, sobre todo, la comunidad. Esta dimensión colectiva se vuelve tan importante como la individual. Como afirmaba Louis Kahn: "la casa es la abstracta definición de espacios para vivir […] una casa es una interpretación condicionada de espacios […] distinta para cada uno de sus habitantes" (Heil, 2003).

Los testimonios muestran que la vivienda fue creciendo con la familia: los hijos al alcanzar la adultez requerían su propio espacio, los nietos llegaban a habitar junto a abuelos y padres, y las ampliaciones se iban haciendo conforme las necesidades lo demandaban. Las decisiones de endeudamiento adicional o autoconstrucción respondieron, en gran parte, a estos procesos familiares. La familia también funcionó como fuerza de trabajo directa, apoyo financiero y emocional, o como razón última de todas las transformaciones

> […] entonces mi nuera está aquí […] con la que pasó saludando. Entonces ella vive aquí, mi hijo vive aquí arriba, mi otro hijo en el otro departamento. (LL, comunicación personal, 2023)

> […] claro, por los hijos, ya crecieron y ya necesitaban ellos su espacio. Entonces por eso ampliamos primeramente la parte de atrás, ahí hicimos los dormitorios de los chicos, y quedó esta parte de adelante tal como nos entregó el banco. (MF, comunicación personal, 2023)

Vivienda Individual por su Uso, Comunitaria por su Construcción y Femenina por su Liderazgo

Sin excepción, el total de entrevistados mencionaron que la comunidad que crearon una vez que sintieron las falencias de la planificación, fue el ente mediante el cual se alcanzaron muchos logros. Reconocen su rol en la construcción de su barrio, tanto de áreas comunales como parques, en la adquisición de servicios básicos, en la protesta ante las necesidades insatisfechas, en el hacer frente a la banca, e incluso en la construcción de las mismas viviendas y sus ampliaciones.

Los testimonios destacan, además, el papel central de las mujeres como líderes barriales y promotoras de estas

gestiones comunitarias. Las mujeres asumieron la responsabilidad de negociar con entidades públicas, organizar mingas y distribuir los escasos recursos del hogar. Su liderazgo fue determinante para lograr infraestructuras básicas como guarderías, mercados, centros de salud y rutas de transporte público. Algunas participantes reconocen en sus madres o esposas a las verdaderas gestoras del proceso de endeudamiento y construcción del barrio.

> […] era tremendo. Entonces, resulta que como ya me encargaron esto del frente femenino, era una lucha terrible el llegar a las 7 al sur, era imposible. Renuncié y me puse a trabajar por Carapungo. Entonces ahí nos enteramos de que había habido un pozo de agua que había perforado el Banco de la Vivienda, y la empresa de agua potable nos cobraba el consumo sin dar el agua. Entonces la primera lucha fue conseguir que la empresa no nos cobre el consumo, ¿de qué?, si no era agua potable, era agua del pozo. Luego conseguimos los teléfonos. (NV, comunicación personal, 2023)

> Imagínese que a los maestros les gustaba que yo esté […] Llegaban ya a trabajar y el señor decía: 'Esperen no más, ya mismo llega ella, y ella es la que sabe'. Y decían ellos: 'No, por ejemplo, conmigo'. Yo les decía: 'A ver'. Yo ya subía las carretillas, yo ya sabía tres en uno, que mezclábamos la mezcla. Entonces yo ya subía las carretillas. Me decía: 'Víreme por favor el quintal de cemento', y yo le viraba. Él estaba haciendo algo, yo ya estaba haciendo la mezcla. Él estaba pegando los bloques, hacía la mezcla y corría con el bloque. (LL, comunicación personal, 2023)

Según los participantes, la comunidad que conformaban se caracterizaba por el coraje, la indignación ante los ofrecimientos no cumplidos, las necesidades compartidas y la propiedad sobre las viviendas (ver Figura 4). Señalan que esto ha cambiado, sobre todo porque en la actualidad muchos propietarios se han ido, ahora habitan el barrio muchos arrendatarios. Dieron testimonio de las reuniones que organizaron en los parques del barrio para crear la comitiva barrial; señalaron que tal era el rol de la comitiva barrial, que las primeras líneas de transporte no cobraban el pasaje a sus integrantes, pues su traslado se pagaba con la gestión comunitaria. Además, la comunidad fue capaz de conseguir donaciones de materiales y autoconstruyeron calles, aceras, parques, viviendas e incluso mencionaron que los vecinos se ayudaban entre sí para construir sus ampliaciones, evitando gastos en mano de obra.

> […] pero para ventaja y suerte, a mí siempre me ayudaba la gente, una ayuda comunitaria. Una minga. Es decir, yo hacía una losa, esta losa que tengo, venían todas las panas, los amigos del barrio, familias y todo. Hacíamos, así las cosas. Es decir, que siempre ha sido comunitario. (FG, comunicación personal, 2023)

La organización vecinal incluso logró influir en decisiones de política pública. Los habitantes de Carapungo, al detectar cláusulas abusivas en sus contratos de crédito —como tasas de interés variables en un contexto de devaluación monetaria—, iniciaron una movilización masiva que incluyó la toma simbólica del Palacio de Gobierno. Como resultado, se logró la emisión de un decreto que estableció tasas fijas para los créditos de vivienda.

> […] porque a nosotros nos dieron la casa y nos pusieron una cuota mensual. Esa cuota mensual que nosotros pagamos, que era de 600 sucres, en el contrato de compra-venta había una cláusula que nadie nunca se dedicó a leer. Nadie lee. Había una cláusula de que ese interés era progresivo, no era estable. Y al año, al año de que ya nos adjudicaron, ese interés fue creciendo. Es decir que, si comenzábamos con el 18%, al año era el 36, y así sucesivamente. Entonces, resulta que lo que teníamos que pagar, 600 sucres mensuales, nos subieron el interés y tuvimos que pagar 900. Ahí fue cuando nos organizamos. Esa fue la primera forma de organizarnos en Carapungo. Ahí formamos un comité, el primer comité promejoras. (FG, comunicación personal, 2023)

Percepciones, Sentimientos y Visiones

Los relatos de los participantes evidencian un profundo contraste entre la planificación inicial de los barrios y su estado actual. La percepción general es que los proyectos habitacionales fueron concebidos de forma ajena a las realidades cotidianas de sus habitantes. No obstante, esta desconexión fue enfrentada mediante una fuerte organización comunitaria, que logró subsanar muchas de las carencias iniciales. A pesar de ello, los participantes señalaron que la cohesión social que caracterizó a las primeras décadas se ha debilitado con el tiempo, principalmente debido a la transformación del perfil demográfico: muchos propietarios originales vendieron o alquilaron sus viviendas, y actualmente predomina una población flotante o arrendataria, menos vinculada al territorio.

Los cambios en los usos del suelo también han generado transformaciones profundas, en particular una expansión no planificada de actividades comerciales. En Solanda, la Avenida Juan Alemán (conocida como 'Calle J'), y, en Carapungo, la Avenida Padre Luis Vaccari, se han convertido en ejes de alta intensidad comercial. Esta adaptación forzada del espacio no fue prevista por la planificación original y ha generado tensiones en la infraestructura, movilidad y percepción de seguridad.

Los participantes también enfatizaron que el vínculo afectivo y de pertenencia hacia el barrio ha disminuido. El sentido de comunidad que impulsó la gestión colectiva ha sido reemplazado, en muchos casos, por relaciones más distantes. Esta fragmentación tiene efectos directos en la posibilidad de reproducir mecanismos de defensa

colectiva, redes de apoyo y estrategias de supervivencia barrial.

> […] ya no son los mismos. Porque se inició con alguien, con un grupo de personas que vinieron y todos eran dueños de casa. Ahora, en Carapungo, ya no son dueños de casa, la mayoría. La población es mucha población flotante. Las personas ahora en las casas, las ponen en arriendo […] (JC, comunicación personal, 2023)

Conclusiones

Este estudio constituye una exploración inicial sobre la manera en que la deuda habitacional interviene en la configuración del espacio en barrios populares de Quito. Si bien el estudio trata de dos casos de estudio cualitativos, los resultados aportan indicios significativos para comprender las relaciones entre las prácticas de endeudamiento, autoconstrucción y organización comunitaria por la producción del hábitat. Los resultados abren campo de indagación en un tema incipiente en América Latina, evidenciando que la deuda no debe ser entendida únicamente como una carga financiera que pesa sobre los sectores populares; más bien, se configura como un dispositivo socioespacial que articula prácticas de producción del hábitat, relaciones sociales y estructuras económicas. En los casos de Solanda y Carapungo, la deuda aparece como el vínculo entre una promesa de integración al sistema formal y las estrategias de autogestión que permiten habitar un espacio muchas veces excluido de la política urbana efectiva.

Los casos analizados revelan un límite difuso entre la planificación formal y la autoconstrucción. Aunque ambos barrios nacieron bajo esquemas estatales de ordenamiento urbano, sus habitantes debieron transformar el espacio construido mediante prácticas informales —pero organizadas— para adecuarlo a sus necesidades. Esta situación no es exclusiva de Quito, sino representativa de un patrón regional en el que los proyectos de vivienda social priorizan criterios cuantitativos por sobre los cualitativos, ignorando factores como la adaptabilidad, el ciclo de vida familiar o la integración urbana.

Dada la ubicación periférica de los proyectos y la carencia de servicios básicos, la única vía para satisfacer necesidades esenciales fue la organización comunitaria. Esta autogestión no solo permitió suplir vacíos de infraestructura, sino que también redefinió el sentido de la vivienda como patrimonio colectivo y multigeneracional. Las nuevas generaciones, desvinculadas del proceso fundacional, enfrentan la vida barrial con menos herramientas comunitarias y mayor precariedad emocional, espacial y económica. La tensión entre planificación formal e informalidad organizada exige una reflexión profunda sobre el papel del Estado, la flexibilidad normativa y la articulación interinstitucional.

Los hallazgos de este estudio sugieren la necesidad de avanzar hacia una comprensión más amplia de la deuda habitacional y su vínculo con la justicia territorial. Dado el alcance cualitativo y situado de los casos analizados, esta reflexión debe entenderse como una aproximación exploratoria que ofrece indicios para profundizar en futuras investigaciones comparativas. En este sentido, este estudio invita a repensar las políticas nacionales de vivienda no solo desde el diseño técnico de planes urbanos, sino también desde el reconocimiento de las prácticas cotidianas y comunitarias del hábitat.

El proceso de endeudamiento y acceso a una vivienda son dos temas importantes que generan un impacto significativo en la vida de las personas y en la economía de una familia. Sobre estos aspectos nos alineamos con lo destacado en otras investigaciones sobre el rol fundamental que adopta el estado el cual no debe reforzar desigualdades en el acceso a la vivienda y debe ser un gestor de modelos que respondan a las realidades socioeconómicos y culturales de la población, con una clara articulación institucional y responsabilidad estatal, y parar las soluciones desconectadas de las realidades que se han dado de forma reiterada en la Latinoamérica.

Los relatos recogidos muestran que el endeudamiento implicó sacrificios significativos: reducción de gastos básicos, sobrecarga laboral, estrés, postergación de metas personales y tensión familiar. Estas consecuencias no pueden ser desvinculadas de la salud física y mental de los hogares. En consecuencia, urge incorporar esta dimensión en el diseño de políticas habitacionales, reconociendo que la deuda también modela cuerpos, vínculos y trayectorias de vida.

Finalmente, el estudio propone superar las dicotomías entre planificación y autoconstrucción, entendiendo que la justicia territorial no se alcanza solo mediante el diseño técnico de planes urbanos, sino a través del reconocimiento de las prácticas comunitarias y del derecho a habitar.

Referencias

AITKEN, R., AALBERS, M. B., & CHRISTOPHERS, B. (2023). Making sense of the financialization of households: State of the art and beyond. Socio-Economic Review, 21(4), 2233–2258. doi.org/10.1093/ser/mwad029Alzate-Navarro, A. M., & Santana Rivas, L. D. (2024). Geografías de la provisión de vivienda social metropolitana en Medellín (2002-2020). *Revista De Urbanismo*, (51), 1–22. https://doi.org/10.5354/0717-5051.2024.74214

ALVAREZ ROJAS, A. M., ZAMBRA, A., FERNÁNDEZ LABBÉ, J., & CAVIERES HIGUERA , H. . (2022). Villa El Nacimiento. Santiago, Chile: prueba urbana y soportes de sus residentes. *Revista De Urbanismo,* (47), pp. 190–206. https://doi.org/10.5354/0717-5051.2022.66946

BASTIDAS, M. B. G., & CUENCA, M. (2020). Los capítulos que se le olvidaron a ELEMENTAL: Lógicas informales para el diseño de vivienda social. *Estoa. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca,* 9(18), Article 18. https://doi.org/10.18537/est.v009.n018.a12

CAFFENTZIS, G. (2023). *Los límites del capital deuda, moneda y lucha de clases.* https://traficantes.net/libros/los-limites-del-capital

CLICHEVSKY, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina: Una aproximación.* CEPAL. https://www.cepal.org/es/publicaciones/5712-informalidad-segregacion-urbana-america-latina-aproximacion

CORRALES, N. N. G., BARZALLO, A. C. P., & CALDERÓN, M. L. L. (2022). Espacio público, medio físico y percepción de inseguridad en el barrio Solanda. *Eídos,* 14(19), Article 19. https://doi.org/10.29019/eidos.v14i19.1017

CROFT, J. (2010). "A Risk" or "At Risk"? Reconceptualising Housing Debt in a Risk Welfare Society. *Housing Studies*, 16(6), 737–753. https://doi.org/10.1080/02673030120090511

DI CAMPLI, A. (2025). The Spazialization of Debt. In: di Campli, A. (eds) *Inhabiting Debt. The Latin American Studies Book Series.* Springer, Cham, (pp. 1-44). https://doi.org/10.1007/978-3-031-99886-7_1

DURÁN, G., BAYÓN, M., BONILLA MENA, A., JANOSCHKA, M., DURÁN, G., BAYÓN, M., BONILLA MENA, A., & JANOSCHKA, M. (2020). Vivienda social en Ecuador: Violencias y contestaciones en la producción progresista de periferias urbanas. *Revista INVI*, 35(99), 34–56. https://doi.org/10.4067/S0718-83582020000200034

GARCÍA-LAMARCA, M., & KAIKA, M. (2021). Housing financialization and community well-being: Tenant resistance in the liveable city. C*ritical Housing Analysis,* 8(1), 58–67. https://doi.org/10.13060/23362839.2021.8.1.518

HEIL, A. L. (2003). *Voice of America: A History.* Columbia University Press. http://www.jstor.org/stable/10.7312/heil12674

HUNTER, C., & NIXON, J. (2010). The Discourse of Housing Debt: The Social Construction of Landlords, Lenders, Borrowers and Tenants. *Housing, Theory and Society Volume,* 16(4), 165–178. https://doi.org/10.1080/14036099950149893

JANOSCHKA, M., & SEQUERA, J. (2020). Gentrification in Latin America: addressing the politics and geographies of displacement. *Urban Geography,* 37(8), 1091–1108. https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1200335

LÓPEZ-MORALES, E., RUIZ-TAGLE, J., SANTOS JR., O. A., BLANCO, J., & SALINAS ARREORTÚA, L. (2023). State-led gentrification in three Latin American cities. *Journal of Urban Affairs, 45*(8), 1397–1417. https://doi.org/10.1080/07352166.2021.1939040

MARÍN-VILLEGAS, J. C., & GATICA-NEIRA, F. E. (2025). Factores relacionados con la satisfacción en viviendas sociales en Colombia y Chile: análisis con modelos de ecuaciones estructurales. *Revista De Urbanismo,* (52), 1–23. https://doi.org/10.5354/0717-5051.2025.76912

MEDINA, A., & CANO-CIBORRO, V. (2022). Cartographies of Everyday Conflicts in Public Spaces. Informal Micro-activities on Formal Infrastructure. Carapungo Entry Park, Quito. *Revista INVI, 37,* 149-174. https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.67122

MERIZALDE, N. V., & LARA, M. L. (2023). Proyectar la vivienda no solo desde la individualidad, sino desde la comunidad. Reflexiones sobre la vivienda en Quito. ESTOA. *Revista De La Facultad De Arquitectura y Urbanismo De La Universidad De Cuenca, 12*(24), 136–148. https://doi.org/10.18537/est.v012.n024.a11

MERIZALDE, N. V., & LARA, M. L. (2022). Vivienda como base para la creación de comunidades. Diagnóstico de la participación ciudadana en proyectos de vivienda social en Quito. *Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo,* (14). https://doi.org/10.5821/siiu.12008.

MUELLBAUER, J. (2018). Housing, Debt and the Economy: A Tale of Two Countries. N*ational Institute Economic Review, 245(1),* R20–R33. https://doi.org/10.1177/002795011824500112

PACHECO BARZALLO, A. (2022). Espacialidad de la Supervivencia para una Gestión Inclusiva del Riesgo de Desastres en Barrios con Características de Autoproducción del DMQ – Ecuador (east=-78.5123274; north=-0.2201641; name=Quito, Ecuador) [Phd, E.T.S. Arquitectura (UPM)]. https://oa.upm.es/70721/

PACHECO BARZALLO, A., FARIÑA, J., & ÁLVAREZ DE ANDRÉS, E. (2022). Public Open Spaces: Enabling or Impeding Inclusive Evacuation during Disasters. *The Journal of Public Space, 7*(2), 79–92. https://doi.org/10.32891/jps.v7i2.1474

ROLNIK, R., AALBERS, M. B., & KRIJNEN, M. (2020). The financialization of housing in capitalism's peripheries. *Housing Policy Debate, 30*(4), 481–485. https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1783812

SALINAS ARREORTUA, LUIS ALBERTO. (2022). Financiarización subordinada. El mercado hipotecario de la vivienda social en México. *Investigaciones geográficas,* (107), e60458. Epub 20 de junio de 2022. https://doi.org/10.14350/rig.60458

URBINA, A., & GHERTNER, D. A. (2024). Contesting housing commodification and financialization through housing struggles in Mexico and Brazil. Environment and Planning A: Economy and Space. Advance online publication. https://doi.org/10.1177/23996544241262170

ABREVIATURAS, ACRÓNIMOS Y SIGLAS.

BEV	Banco Ecuatoriano de la Vivienda
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

35 | 3

Dossier Central

Bitácora 35 (3) 2025: 99-113
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá

Mercado de aluguéis e acessibilidade habitacional em Curitiba (2014-2025)

Mercado de alquileres y accesibilidad habitacional en Curitiba (2014-2025)

The Rental market and housing accessibility in Curitiba (2014-2015)

Le Marché locatif et l'accessibilité au logement à Curitiba (2014-2025)

Fuente: Autoría propia

Autores

Giovanna Kapasi Tramujas
Universidade Federal do Paraná
giovanna.tramujas@ufpr.br
https://orcid.org/0009-0005-8352-8779

Madianita Nunes da Silva
Universidade Federal do Paraná
madianita.ns@ufpr.br
https://orcid.org/0000-0003-3648-6797

Recibido: 28/8/2025
Aprobado: 06/11/2025

Cómo citar este artículo:

Tramujas, G., Nunes da Silva, M. (2025). Mercado de aluguéis e acessibilidade habitacional em Curitiba (2014-2025). Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 99-113. https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122452

[1] Este artigo é resultado parcial da dissertação de mestrado desenvolvida no âmbito do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano. A pesquisa foi financiada por uma bolsa de mestrado concedida pela Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior (CAPES), no âmbito do Programa de Demanda Social. As autoras declaram que não há conflitos de interesse relacionados ao presente estudo.

Resumo

O acesso à habitação adequada em áreas centrais e bem localizadas tem se tornado cada vez mais limitado em razão do aumento dos preços dos aluguéis nos centros urbanos. Este artigo examina a dinâmica do mercado de locação em Curitiba entre 2014 e 2025, destacando a escalada de preços e seus reflexos na acessibilidade habitacional. Com base em dados secundários e técnicas de web scraping, demonstra-se que a narrativa da insuficiência de estoque de imóveis, utilizada para explicar a elevação dos aluguéis, apresenta inconsistências, uma vez que os elevados níveis de vacância expõem um mercado voltado prioritariamente à demanda solvente. Argumenta-se que a valorização imobiliária decorre de mecanismos estruturais ligados à lógica neoextrativista, que em algumas cidades assumem contornos de financeirização. Essa dinâmica se expressa tanto na concentração de ofertas em áreas tradicionalmente mais valorizadas, quanto na expansão do mercado para regiões populares. Conclui-se que, na atualidade, o aluguel exerce papel central na inacessibilidade habitacional, sendo fundamental avançar em políticas habitacionais que questionem os paradigmas vigentes, incluindo a regulação do mercado de aluguéis e a implementação de programas de locação social, a fim de enfrentar a desigualdade no acesso à moradia e assegurar o direito à cidade.

Palavras-chave: moradia alugada, política habitacional, necessidades habitacionais, estudos de mercado

Autores

Giovanna Kapasi Tramujas

Arquiteta e Urbanista pela Universidade Federal do Paraná (UFPR), Mestranda em Planejamento Urbano pela UFPR. É pesquisadora bolsista do Núcleo Curitiba do Observatório das Metrópoles, rede vinculada aos Institutos Nacionais de Ciência e Tecnologia (INCT), e pesquisadora do Laboratório de Habitação e Urbanismo (LAHURB) da UFPR.

Madianita Nunes da Silva

Arquiteta e Urbanista pela UFPR, Especialista em Gestão Técnica do Meio Urbano pela PUC-PR, Mestre e Doutora em Geografia pela UFPR, com Pós-Doutorado no Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Gestão do Território da UFABC. Docente Permanente do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e do Departamento de Arquitetura e Urbanismo da UFPR, Curitiba, Brasil. É pesquisadora do Núcleo Curitiba do Observatório das Metrópoles, rede vinculada aos Institutos Nacionais de Ciência e Tecnologia (INCT), e do Laboratório de Habitação e Urbanismo (LAHURB) da UFPR. É co-líder do Grupo de Pesquisa do CNPq GEDIME - Grupo de Estudos sobre Dinâmicas Metropolitanas.

Abstract

Access to adequate housing in central and well-located areas has become increasingly restricted due to the rise in rental prices across urban centers. This article analyzes the dynamics of the rental market in Curitiba between 2014 and 2025, emphasizing the escalation of rental prices and their consequences for housing accessibility. Drawing on secondary data and web scraping techniques, the study demonstrates that the recurrent narrative of insufficient housing supply, often used to justify rent increases, is inconsistent. High vacancy rates reveal a market primarily oriented toward solvent demand rather than actual scarcity. It is argued that property appreciation stems from structural mechanisms linked to neoextractivist logic, which in some cities take on features of financialization. This dynamic is reflected both in the concentration of stock in traditionally high-value areas and in the expansion of rental offers into popular neighborhoods, reshaping urban spatial patterns. The findings point to the central role of rent in driving housing inaccessibility today. Therefore, advancing housing policies that challenge prevailing paradigms, particularly through regulation of the rental market and the implementation of social rental programs, is essential to addressing inequalities in access to housing and ensuring the right to the city.

Keywords: rented housing, housing policy, housing needs, market studies

Résumé

L'accès à un logement adéquat dans les zones centrales et bien situées devient de plus en plus restreint en raison de la hausse des loyers dans les centres urbains. Cet article analyse la dynamique du marché locatif à Curitiba entre 2014 et 2025, en mettant l'accent sur l'escalade des prix et ses effets sur l'accessibilité au logement. À partir de données secondaires et de techniques de web scraping, il est démontré que le discours récurrent d'insuffisance d'offre, souvent invoqué pour justifier l'augmentation des loyers, est incohérent, puisque les taux élevés de vacance révèlent un marché orienté vers la demande solvable. Il est soutenu que la valorisation immobilière découle de mécanismes structurels liés à une logique néo-extractiviste, qui, dans certaines villes, prend des contours de financiarisation. Cette dynamique se manifeste à la fois dans la concentration des biens dans les zones valorisées et dans l'expansion de l'offre locative vers des quartiers populaires, redéfinissant les configurations urbaines. Il en ressort que le loyer joue un rôle central dans l'inaccessibilité au logement. Par conséquent, l'adoption de politiques de régulation et de programmes de location sociale est essentielle pour réduire les inégalités et garantir le droit à la ville.

Mots-clés: logement en location, politique du logement, besoin en logement, enquête de marché

Resumen

El acceso a una vivienda adecuada en áreas centrales se ha vuelto cada vez más restringido debido al aumento de los precios de alquiler en los centros urbanos. Este artículo analiza la dinámica del mercado de alquiler en Curitiba entre 2014 y 2025, destacando la escalada de precios y sus consecuencias para la accesibilidad habitacional. A partir de datos secundarios y técnicas de web scraping, el estudio muestra que la narrativa sobre la insuficiencia de oferta, frecuentemente utilizada para justificar los incrementos, resulta inconsistente. Las altas tasas de vacancia revelan un mercado orientado hacia la demanda solvente, más que hacia una escasez real. Se argumenta que la valorización inmobiliaria se deriva de mecanismos estructurales vinculados a una lógica neoextractivista, que en algunas ciudades adquiere rasgos de financiarización. Esta dinámica se refleja tanto en la concentración de la oferta en áreas de alto valor como en la expansión del alquiler hacia barrios populares, reconfigurando los patrones urbanos. Los hallazgos evidencian el papel central del alquiler en la inaccesibilidad habitacional. Avanzar en políticas que regulen el mercado y promuevan programas de alquiler social resulta esencial para enfrentar desigualdades en el acceso a la vivienda y garantizar el derecho a la ciudad.

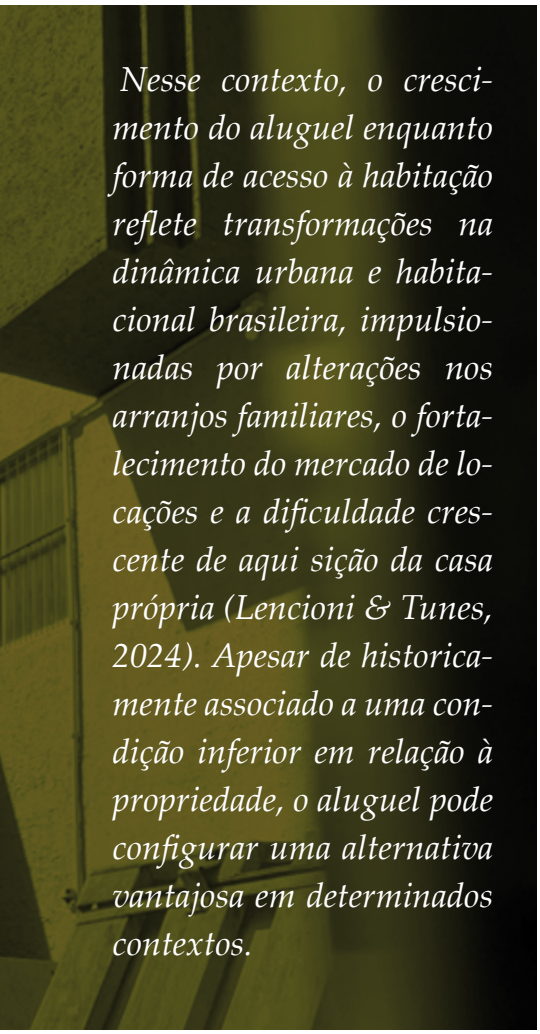
Palabras clave: vivienda alquilada, política de la vivienda, demanda de vivienda, investigación de mercado

Bitácora 35 (3)

Mercado de aluguéis e acessibilidade habitacional em Curitiba (2014-2025)

Introdução

No contexto dos debates contemporâneos sobre a habitação nos centros urbanos, destaca-se com crescente ênfase a dificuldade de acesso à moradia digna nas áreas mais centrais e urbanizadas, sobretudo para a população de mais baixa renda. Entre os fatores que constituem essa realidade, o aluguel tem ganhado protagonismo, em especial no Brasil, em razão do seu crescente peso nos orçamentos familiares e pelo aumento contínuo de seus preços (Lacerda et al., 2022; Guerreiro et al., 2022). Tal cenário vem posicionando o aluguel no centro das discussões sobre a crise habitacional no país e no mundo, evidenciando o aprofundamento da precariedade habitacional nos centros urbanos e os limites das políticas habitacionais em enfrentar tal problemática.



Nesse contexto, o crescimento do aluguel enquanto forma de acesso à habitação reflete transformações na dinâmica urbana e habitacional brasileira, impulsionadas por alterações nos arranjos familiares, o fortalecimento do mercado de locações e a dificuldade crescente de aqui sição da casa própria (Lencioni & Tunes, 2024). Apesar de historicamente associado a uma condição inferior em relação à propriedade, o aluguel pode configurar uma alternativa vantajosa em determinados contextos.

Nos últimos anos, o chamado ônus excessivo com aluguel —caracterizado no Brasil por famílias com renda de até três salários-mínimos que comprometem mais de 30% de sua renda mensal com esse gasto— tornou-se um dos principais componentes do déficit habitacional. Em 2022, esse fator respondeu por mais da metade do déficit nacional, superando elementos tradicionalmente mais discutidos, como a precariedade das moradias e a coabitação. Na região Sul, onde se insere Curitiba, o ônus excessivo com aluguel representou 60.5% do déficit habitacional, atingindo mais de 440 mil domicílios (FJP, 2023).

A crescente centralidade do aluguel como alternativa habitacional reflete transformações estruturais na dinâmica de acesso à moradia no Brasil, historicamente orientada pela hegemonia do ideal da casa própria (Bonduki, 1999). No campo da política habitacional, a ideologia da casa própria foi institucionalizada com a criação do Banco Nacional da Habitação (BNH), em 1964, que, em articulação com o Sistema Financeiro da Habitação (SFH), estruturou a atuação estatal por meio da regulamentação do crédito imobiliário e da produção em larga escala de unidades habitacionais. O insucesso do programa na superação do déficit habitacional evidenciou o caráter ambíguo da instituição, que utilizou tal ideologia como discurso de legitimação da política habitacional e instrumento de estímulo à expansão da indústria da construção civil (Arretche, 1990).

Nas últimas décadas, o principal programa habitacional brasileiro, o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), deu prosseguimento à essa lógica, e concentrou-se na produção e comercialização de unidades habitacionais, seguindo os interesses de desenvolvimento do setor da construção civil (Valença, 2014). Embora tenha ampliado o estoque habitacional para a população de baixa renda, sobretudo em áreas periféricas, o PMCMV mostrou-se limitado na redução do déficit habitacional e na diversificação de modalidades de acesso à moradia.

Nesse contexto, o crescimento do aluguel enquanto forma de acesso à habitação reflete transformações na dinâmica urbana e habitacional brasileira, impulsionadas por alterações nos arranjos familiares, o fortalecimento do mercado de locações e a dificuldade crescente de aquisição da casa própria (Lencioni & Tunes, 2024). Apesar de historicamente associado a uma condição inferior em relação à propriedade, o aluguel pode configurar uma alternativa vantajosa em determinados contextos, por oferecer maior flexibilidade e mobilidade residencial e menor com-

prometimento financeiro a longo prazo. Além disso, a concentração de imóveis para locação em áreas centrais favorece o acesso a empregos e à infraestrutura urbana, especialmente para famílias de baixa renda. A ocupação dessas áreas por locatários contribui, ainda, para o melhor aproveitamento da infraestrutura existente, a contenção da expansão periférica da cidade e a mitigação da segregação socioespacial (Blanco et al., 2014).

Em Curitiba, a proporção de domicílios alugados acompanhou a tendência nacional de crescimento entre 2016 e 2022, passando de 21.9% para 26.5%, (IBGE, 2025). Paralelamente, o mercado de locação residencial no município registrou aumentos expressivos nos preços praticados. Em fevereiro de 2025, o valor médio do aluguel residencial atingiu R$2.035, o maior já registrado, segundo dados do Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná (SECOVI-PR) divulgados pelo Bem Paraná (2025). Esse valor se aproxima, ou ultrapassa, o salário-mínimo regional vigente, que varia entre R$ 1,984.16 e R$ 2,275.36 conforme a categoria profissional. O descompasso entre o custo da locação e os rendimentos da população explicita a crescente dificuldade de acesso à moradia, sobretudo entre as famílias de menor renda, cenário que se agrava nas áreas centrais e mais valorizadas.

A dificuldade de acesso à moradia é reforçada pelos dados do Censo 2022, que indicam que, enquanto o número de imóveis vagos cresce dentro de Curitiba, os municípios da região metropolitana registram expansão do número de domicílios, concentrando-se em áreas periféricas mais populares. Tal movimento sugere que o aumento dos preços dos aluguéis não impacta apenas Curitiba, impulsionando também o deslocamento da ocupação para a periferia metropolitana, intensificando a inacessibilidade habitacional e ampliando as desigualdades espaciais na região

Simultaneamente, a política habitacional de Curitiba tem se mostrado incapaz de responder de forma adequada à crescente demanda por moradia. Historicamente, a atuação da administração local caracterizou-se por uma abordagem restrita e pouco diversificada no enfrentamento do déficit, com ênfase quase que exclusiva na produção de novas unidades habitacionais, em detrimento de instrumentos alternativos, como a regularização fundiária integrada, ou a locação social. Entre 1997 e 2004, cerca de 70% da produção habitacional da Companhia de Habitação de Curitiba (COHAB-CT) não atendeu famílias com renda de até três salários-mínimos, parcela da população mais vulnerável do déficit habitacional. Além disso, desde 1964 os empreendimentos têm sido majoritariamente implantados em áreas periféricas, muitas vezes desprovidas de infraestrutura urbana básica, refletindo a estratégia da Companhia em adquirir terrenos subvalorizados em regiões pouco urbanizadas (Nunes da Silva et al., 2021).

Partindo dessas questões, este artigo tem como objetivo investigar a dinâmica do mercado de locação em Curitiba, com ênfase na elevação dos preços dos aluguéis ao longo da última década. Tal análise é relevante para a discussão de políticas habitacionais, uma vez que a dinâmica do mercado de locação carece de enfrentamento pelas políticas municipais no país, contribuindo para a crescente inacessibilidade habitacional, sobretudo entre populações de menor renda, progressivamente excluídas das áreas centrais e direcionadas a regiões periféricas da cidade. A primeira seção do artigo apresenta uma revisão de literatura, voltada à compreensão da relação entre o encarecimento dos aluguéis e a precariedade habitacional. A segunda descreve os materiais e métodos utilizados. A terceira analisa as dinâmicas do mercado de locação em Curitiba entre 2014 e 2024, a quarta sintetiza as principais observações da pesquisa, e a quinta aponta as conclusões e discute suas implicações para o entendimento das transformações urbanas e a formulação de políticas habitacionais.

Aluguel e Acessibilidade Habitacional: Marco Teórico

O aumento dos preços da moradia, especialmente dos aluguéis, não é um fenômeno recente, mas uma problemática historicamente debatida no contexto da urbanização e expansão das cidades capitalistas. Já no século XIX, Friedrich Engels, em A Questão da Moradia, apontava como o problema do acesso à moradia refletia as contradições da sociedade industrial e seus impactos sobre as condições de vida urbana. Décadas depois, Ribeiro & Pechman (1985) aprofundaram essa discussão ao defender que a inacessibilidade habitacional e o problema da moradia não se explicavam unicamente pelo descompasso entre oferta e demanda, mas pela lógica excludente do mercado capitalista, voltada prioritariamente à 'demanda solvável' dos grupos com capacidade de pagar pelos imóveis. Essa perspectiva articula-se ao conceito de solvência-insolvência proposto por Pírez (2018), que define o acesso à moradia como dependente da capacidade de arcar com os custos, de modo que os solventes são incluídos e os insolventes permanecem excluídos.

No Brasil, o acesso à moradia é marcado pela segregação e pela precariedade habitacional, vinculadas ao padrão de desenvolvimento baseado na exclusão estrutural da classe trabalhadora (Oliveira, 2013). A urbanização acelerada, não acompanhada por uma industrialização capaz de absorver essa população no mercado formal, resultou em salários artificialmente baixos e na predominância da economia de subsistência, reduzindo custos sociais como habitação e alimentação. Nesse contexto,

a insolvência (Pírez, 2018) tornou-se regra para muitos, levando à autoconstrução como principal forma de produção habitacional.

A exclusão estrutural é reforçada pela crítica de Bolaffi (1975) ao 'falso problema da moradia', segundo a qual o déficit habitacional não decorre da escassez de unidades, mas da forma como o mercado regula seu acesso, privilegiando grupos de maior renda e excluindo os mais pobres. Engels destacava que a posse da moradia não assegura estabilidade à classe trabalhadora, uma vez que crises econômicas podem levar à perda do imóvel, retornando os trabalhadores a condições precárias. O problema central, portanto, não se restringe à forma de acesso via aluguel ou propriedade, mas às próprias relações capitalistas que estruturam o acesso à habitação de modo cada vez mais excludente.

No capitalismo contemporâneo, observa-se uma reorganização orientada por um padrão de acumulação essencialmente rentista, em que o controle da propriedade e da renda se sobrepõe à esfera produtiva. Nesse contexto, ganhos derivados da posse de ativos, como a renda fundiária e os aluguéis urbanos, passam a prevalecer sobre os lucros produtivos, em uma lógica neoextrativista (Ribeiro & Diniz, 2025). O entrelaçamento entre o setor financeiro e o mercado imobiliário tem aprofundado essa lógica, reconfigurando o mercado de locações e transformando a moradia em ativo de valorização. Nas últimas décadas, a expansão da habitação para locação na América Latina abriu espaço para novos agentes, como grandes corporações e fundos imobiliários, que assumiram um papel central nesse mercado (Guerreiro et al., 2022). Tal movimento é intensificado pela penetração das plataformas digitais e pela difusão de novas modalidades de aluguel, como leasing, coliving and multifamily properties, promovidas por fundos e empresas do setor (Lencioni & Tunes, 2024).

Observa-se, portanto, uma reconfiguração do padrão de acumulação cada vez mais orientado pelo rentismo, que assume novos contornos com a financeirização, sobretudo nas grandes metrópoles, onde a integração entre o mercado imobiliário e o capital financeiro se manifesta de forma mais evidente. Contudo, é interessante notar que, embora a financeirização transforme profundamente o funcionamento do mercado, os problemas relacionados ao aluguel têm se disseminado em um número crescente de cidades brasileiras. Esse cenário sugere que o neoextrativismo urbano também se articula com lógicas de rentismo mais tradicionais, nas quais a captura da renda fundiária permanece central.

Nessa perspectiva, o ônus excessivo com aluguel deve ser compreendido não apenas como um desajuste entre a renda familiar e os valores praticados no mercado, mas como expressão da captura da moradia pelas dinâmicas do capitalismo contemporâneo, que podem estar mais ou menos imbricadas aos processos de financeirização. O estresse habitacional decorrente desse ônus —condição que pode conduzir famílias ao desabrigo (Aragão, 2022) — não resulta unicamente da insuficiência de renda, mas da própria subordinação do acesso à moradia à lógica especulativa que estrutura o mercado locatício. A transformação recente na composição do déficit habitacional, marcada pelo crescimento dessa modalidade de ônus, evidencia que famílias de baixa renda, antes direcionadas à aquisição da casa própria, encontram-se cada vez mais confinadas a um mercado de aluguel instável, caracterizado por preços crescentes, contratos precários e ausência de regulação capaz de garantir segurança residencial.

Compreender essas questões é fundamental diante do avanço do ônus excessivo com aluguel, tornando imprescindível repensar as políticas habitacionais no Brasil. Nesse cenário, a análise do mercado imobiliário, em especial no caso de Curitiba —uma metrópole, mas que apresenta dinâmicas distintas daquelas observadas em São Paulo, marcada por um alto grau de financeirização— torna-se central para compreender como as estratégias orientadas pelo rentismo moldam a oferta de aluguéis e intensificam a exclusão habitacional, conforme se apresenta.

Procedimentos Metodológicos

A pesquisa insere-se na área do planejamento urbano, tendo como interesse principal as relações entre sociedade e espaço, bem como a natureza conflitiva e antagônica dessas relações. Para a análise do mercado de locação em Curitiba, inicialmente foram consultadas bases de dados utilizadas para acompanhar a evolução dos preços dos aluguéis, como o Índice FipeZAP, e o índice de Aluguel QuintoAndar Imovelweb. Embora apresentem limitações quanto ao detalhamento espacial, por fornecerem principalmente valores médios por metro quadrado sem desagregação por bairro, tais informações foram incorporadas como referência comparativa para a análise temporal da evolução dos preços entre 2014 e 2025.

Complementarmente, realizou-se um levantamento documental em fontes locais, sendo consultados boletins de locação do Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário Condominial (INPESPAR), vinculado ao SECOVI-PR. Apesar de restritos ao período de 2014 a 2020, em virtude da interrupção da publicação durante a pandemia de COVID-19, os boletins foram utilizados para compor uma série referente ao mês de dezembro de cada ano.

Considerando as limitações das bases citadas, reco-

Município	Março/2017 (R$/m²)	Março/2024 (R$/m²)	Variação (%)
Florianópolis	21.9	52	237
Curitiba	16.8	38.3	228
Goiânia	16.7	37.4	224
Recife	26.4	49.4	187
Belo Horizonte	21.4	37.8	177
Fortaleza	17.4	28.9	166
Brasília	27	44.1	163
Salvador	22.4	35.4	158
São Paulo	35	53.1	152
Porto Alegre	22.9	32.5	142
Rio de Janeiro	33.7	46.8	139
Média	23.78	41.43	174

Tabela 1. Preço médio (R$/m²) dos imóveis residenciais anunciados para locação em capitais brasileiras (2017-2024)

Fonte: Elaboração própria a partir de dados da Fipe (2024).

rreu-se à técnica de web scraping (raspagem de dados), que consistiu na extração automatizada e na sistematização das informações relativas aos anúncios de aluguéis em portais imobiliários. Tal procedimento permitiu reunir dados referentes às características físicas dos imóveis e informações sobre sua localização aproximada na cidade. A extração foi realizada no site Viva Real, em 09 de junho de 2025, utilizando linguagem de programação Python e o ambiente de desenvolvimento PyCharm. O processo simulou a navegação em 30 páginas de resultados, aplicando filtros para o município de Curitiba e selecionando anúncios residenciais nas categorias: Apartamento, Casa, Casa de Sobrado, Cobertura, Flat, Kitnet/Conjugado e Sobrado.

Em cada anúncio, foram coletadas variáveis relativas ao link do anúncio, título, endereço, área privativa, número de quartos, número de banheiros, número de vagas de estacionamento, valor do aluguel e valor do condomínio. Destaca-se que tais informações são fornecidas pelos anunciantes na plataforma, o que implica variações no grau de completude dos dados, especialmente no campo do endereço, que, em alguns casos, se limitava ao nome da rua ou do bairro. Após a raspagem, os dados foram normalizados e sistematizados em planilha, totalizando 2,735 anúncios, dos quais 2,700 continham informações válidas de localização.

Os dados foram georreferenciados com o auxílio da ferramenta Nominatim no programa QGIS. Nos casos em que o endereço completo não estava disponível, utilizou-se a centróide geométrica da rua informada. Posteriormente, as informações foram agregadas aos limites oficiais dos bairros de Curitiba, permitindo análises espaciais e a geração de indicadores derivados, como o valor médio de aluguel por metro quadrado.

A evolução dos preços dos aluguéis na última década em Curitiba, a partir dos procedimentos apresentados, são apresentados no próximo tópico.

Resultados

O Crescimento dos Preços dos Aluguéis na Última Década

A análise do Índice FipeZAP evidencia que, nos últimos anos, os preços de locação residencial em Curitiba apresentaram um aumento expressivo em comparação a outras dez capitais brasileiras. A Tabela 1, que apresenta o preço médio por metro quadrado dos imóveis residenciais anunciados para locação entre 2017 e 2024, indica que, embora Curitiba ainda mantenha preços inferiores à média registrada entre as capitais, acumulou o segundo maior crescimento relativo no período, com alta de 228%, ficando atrás apenas de Florianópolis.

É importante destacar que a variação dos preços de aluguel em Curitiba, ao longo da última década, não se deu de maneira uniforme, sendo influenciada por fatores conjunturais, entre os quais se destaca a dinâmica de expansão e retração do mercado imobiliário local[2]. Martins (2020) identifica dois períodos no comportamento desse

[2] Um dos fatores que ajudam a compreender os ciclos do setor imobiliário em Curitiba refere-se à crise financeira global de 2008. Em nível nacional, políticas anticíclicas estimularam a construção civil e o mercado imobiliário. A partir de 2013, os efeitos da crise econômica brasileira intensificaram-se, provocando retração na produção imobiliária, cujos reflexos em Curitiba ocorreram de forma defasada (Martins, 2020).

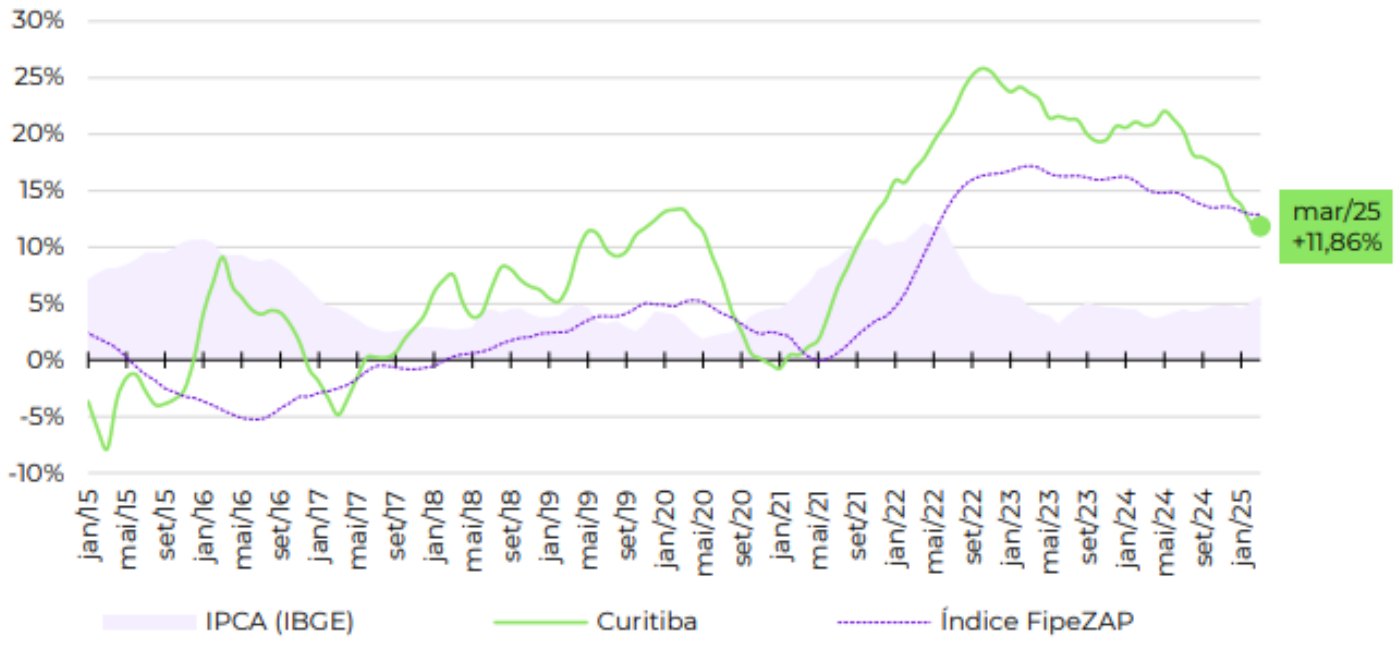


Gráfico 1. Variação dos preços de locação de imóveis residenciais em Curitiba (%) (jan.2015-jan.2025).
Fonte: Fipe (2025).

mercado: um ciclo de expansão entre 2010 e 2015, caracterizado por intensa atividade construtiva e crescimento da oferta, seguido por uma fase de retração entre 2016 e 2018, marcada pela desaceleração dos investimentos e a diminuição no lançamento de novos empreendimentos, especialmente voltados à população de baixa renda. Complementarmente, Camargo (2023) aponta que essa retração se prolongou até 2022, configurando um ciclo estendido de desaquecimento no setor imobiliário curitibano.

O Gráfico 1, que apresenta a variação dos preços de locação residencial entre janeiro de 2015 e janeiro de 2025, revela como as dinâmicas do setor refletiram no aumento dos aluguéis em Curitiba. Entre 2015 e 2016, os preços apresentaram retração, acompanhando o desaquecimento do mercado imobiliário local. Entre 2017 e 2019, os valores voltaram a crescer de forma moderada, tendência interrompida pela pandemia de COVID-19, que provocou uma nova queda em 2020 e 2021. A partir de 2022, com a retomada das atividades econômicas e o reaquecimento do mercado, os aluguéis voltaram a subir, superando a média nacional registrada pelo Índice FipeZAP[3]. Tal movimento marca o início de uma fase de aumento dos preços acelerada do mercado de locação residencial, que se manteve acima da média nacional até 2025, quando voltou a registrar valores de crescimento inferiores aos do índice.

[3] O Índice de Locação Residencial, calculado pela Fipe, é construído a partir de amostras de anúncios de imóveis para venda e locação publicados nos portais Zap Imóveis, Viva Real e OLX Brasil. Os resultados acompanham a variação dos preços de apartamentos prontos em até 56 cidades brasileiras, incluindo 22 capitais (FIPE, 2025).

O Gráfico 1 também apresenta o Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), permitindo analisar sua relação com a evolução dos preços de locação em Curitiba. Nota-se que o expressivo crescimento dos aluguéis em 2021 coincidiu com um período de forte alta do IPCA, indicando uma correlação relevante, dado que parte dos contratos de aluguel é indexada a esse indicador. Contudo, mesmo após a desaceleração do índice inflacionário nos meses seguintes, os preços dos aluguéis continuaram a subir, o que sugere a influência de fatores estruturais adicionais sobre a dinâmica do mercado.

Entre esses fatores, destaca-se o desequilíbrio entre oferta e demanda por imóveis destinados à locação, especialmente em um contexto de retração prolongada do mercado imobiliário em Curitiba nos últimos anos. Em março de 2024, dados do SECOVI-PR, divulgados pela Gazeta do Povo, indicaram que apenas 9.4 mil unidades estavam disponíveis para aluguel na cidade, correspondendo a cerca de 1.3% do estoque habitacional (Tramujas et al., 2025). Reportagem do Meio-Dia Paraná (2024) atribuiu essa situação à paralisação de obras e à dificuldade de acesso ao crédito imobiliário, fatores que restringiram a entrega de novos empreendimentos. Em atualização de janeiro de 2025, o mesmo veículo destacou que a escassez de imóveis ofertados permanecia como principal determinante da elevação dos preços, superando inclusive os efeitos da Selic e do IPCA (Meio-Dia Paraná, 2025).

Embora o desequilíbrio entre oferta e demanda possa pressionar os preços dos aluguéis, é necessário questio-

nar a origem dessa suposta escassez habitacional. Apesar da retração momentânea na produção, especialmente devido aos impactos da pandemia de COVID-19, o Censo Demográfico aponta que, em 2022, havia 82,879 domicílios particulares permanentes desocupados em Curitiba (IBGE, 2025). Tal dado revela-se como um indício de que a escassez não se deve à falta física de imóveis, mas a uma limitação artificial, determinada pela lógica de mercado que privilegia a demanda solvente, ou seja, a parcela da população capaz de arcar com os altos preços praticados.

A variação nos preços de locação em Curitiba também se reflete na distribuição da oferta por faixas de preço. Entre 2014 e 2016, houve crescimento de imóveis nas faixas até R$ 600 e entre R$ 601 e R$ 1.200, além de aumento mais moderado entre R$ 1.201 e R$ 2,000 (INPESPAR, 2014-2020). A partir de 2017, com a valorização acelerada dos aluguéis e a retração do setor, observou-se redução significativa nas faixas mais acessíveis, acompanhando a elevação geral dos preços. Entre 2020 e 2025, com base no web scraping da plataforma Viva Real, constatou-se que não havia imóveis anunciados abaixo de R$ 600, apenas 2% estavam entre R$ 600 e R$ 1,200, 22% entre R$ 1,201 e R$ 2,000, 33% entre R$ 2,001 e R$ 3,000, e 43% acima de R$ 3,000.

As transformações na oferta de imóveis para locação em Curitiba também se refletem na evolução das tipologias de apartamentos disponíveis. Entre dezembro de 2014 e dezembro de 2020, os dados do INPESPAR indicam um crescimento expressivo na oferta de quitinetes, evidenciando uma tendência de diversificação do setor em direção a unidades menores, frequentemente localizadas em áreas centrais, associadas às estratégias de investimento vinculadas à financeirização do mercado imobiliário (Fernandes e Firkowski, 2014; Martins, 2020; Camargo, 2023; Lencioni & Tunes, 2024). Entre 2020 e 2025, dados do portal Viva Real mostram manutenção do padrão de distribuição por tipologia, com predominância de apartamentos de dois dormitórios, seguidos pelos de três dormitórios, um dormitório, quitinetes e quatro dormitórios. As quitinetes, no entanto, destacaram-se, aumentando sua participação de 13% para 18%, refletindo a continuidade dos investimentos em unidades menores.

A Dinâmica Espacial do Mercado de Aluguéis em Curitiba

Até a década de 1990, a produção imobiliária em Curitiba foi marcada pela consolidação do processo de verticalização ao longo dos Eixos Estruturantes[4] (Pilotto, 2010), implantados nos anos 1970. Tais eixos foram planejados com base em uma lógica de adensamento vinculada à oferta de infraestrutura urbana, o que viabilizou a verticalização ao longo de sua extensão. Esse processo decorreu tanto das diretrizes do planejamento urbano municipal, quanto da dinâmica do mercado imobiliário, que passou a priorizar essas áreas para a produção habitacional destinada às camadas de maior poder aquisitivo (Camargo, 2023; Fernandes & Firkowski, 2014). A partir dos anos 2000, verificou-se a intensificação da articulação entre o setor imobiliário e o capital financeiro, o que gerou uma nova lógica de expansão. O mercado passou a abrir frentes em áreas antes pouco exploradas, para além dos limites dos Eixos Estruturantes, incluindo regiões periféricas e de menor densidade construtiva, ampliando os territórios estratégicos para produção e circulação de valor no espaço urbano (Martins, 2020; Fernandes & Firkowski, 2014).

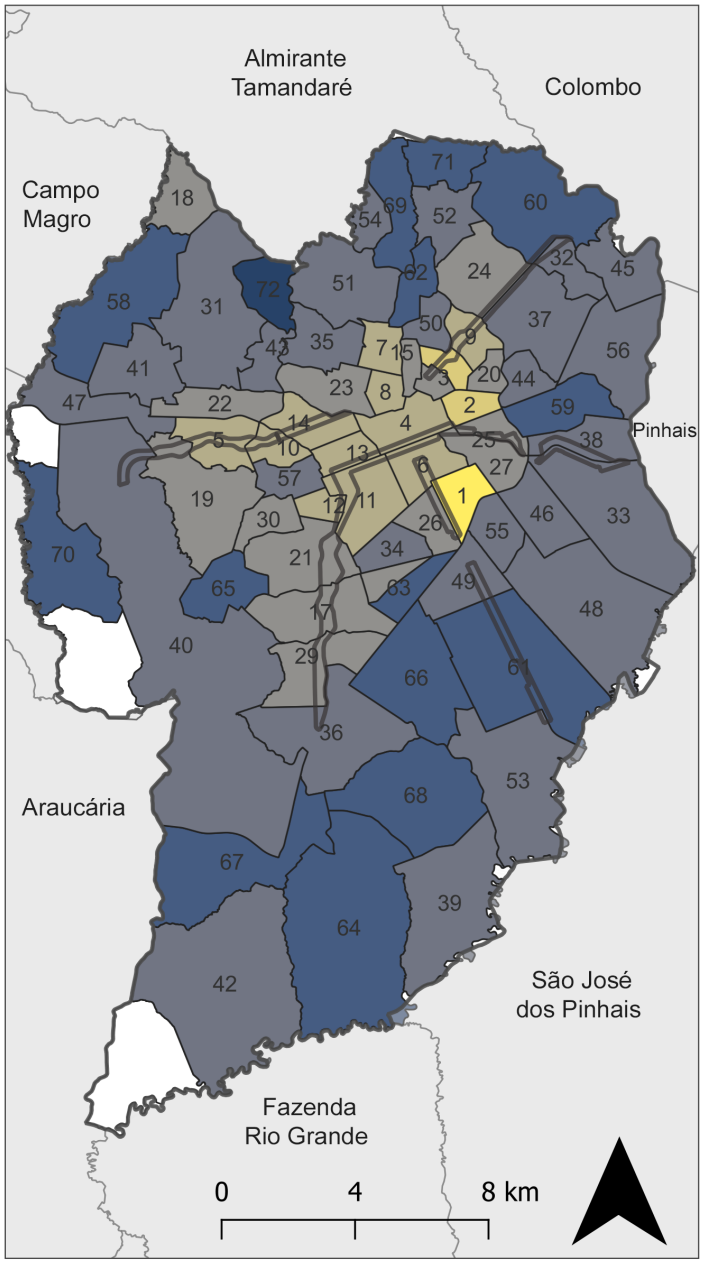
Apesar da incorporação dessas novas áreas ao circuito de produção imobiliária, os dados levantados mostram que as operações de locação residencial continuam concentradas ao longo dos Eixos Estruturantes, mantendo os padrões históricos de valorização. A Figura 1, baseada em anúncios coletados no portal Viva Real em junho de 2025, evidencia a persistência da lógica espacial consolidada desde os anos 1990, confirmando que a valorização do aluguel segue o padrão centrado e direcionado pelos Eixos Estruturantes da cidade.

Embora os bairros tradicionalmente mais valorizados, como o Centro e os Eixos Estruturantes (sentido Oeste: Bigorrilho, Campina do Siqueira, Mossunguê; Sudoeste: Batel, Água Verde, Portão, Vila Izabel; Nordeste: Alto da XV, Juvevê, Cabral), ainda apresentem os maiores preços de aluguel por metro quadrado, os dados apontam uma mudança na dinâmica de valorização em Curitiba. Observa-se uma valorização significativa em bairros historicamente ocupados pela população de menor poder aquisitivo, como Prado Velho e Rebouças[5], que passaram a ocupar, respectivamente, a primeira e a sexta posições entre os mais caros da cidade, evidenciando a expansão do mercado imobiliário para áreas fora dos tradicionais polos de valorização, mas ainda próximas da região central.

Outro aspecto relevante neste contexto é a redução do número de imóveis ofertados para locação no Eixo Estrutural Sudoeste, que abrange bairros como Batel, Água Verde, Portão e Vila Izabel, que apresentaram as maiores quedas na oferta entre dezembro de 2014 e dezembro de 2020, segundo INPESPAR. À primeira vista, essa dimi-

[4] Os Eixos Estruturantes, concebidos pelo Plano Diretor, articulam uso do solo, sistema viário e transporte coletivo. Baseiam-se em corredores de ônibus, com via central exclusiva ladeada por vias locais. Sua ocupação segue lógica de adensamento decrescente a partir do eixo, integrando mobilidade e densidade urbana como principais vetores de crescimento de ocupação mista e alta densidade (Lima et al., 2018).

[5] O bairro Rebouças possui um histórico de ocupação industrial, que foi perdendo seu uso ao longo do século XX. Em decorrência dessa origem, parte de sua ocupação ocorreu por meio de residências populares de até dois pavimentos destinadas aos trabalhadores dessas indústrias, configuração que atualmente passa por transformação devido aos novos empreendimentos imobiliários na região.



Nº	Bairro	Preço médio/m2
1	PRADO VELHO	79,39
2	ALTO DA RUA XV	65,85
3	JUVEVÊ	61,56
4	CENTRO	59,85
5	MOSSUNGUÊ	58,12
6	REBOUÇAS	56,38
7	BOM RETIRO	54,54
8	SÃO FRANCISCO	53,81
9	CABRAL	52,53
10	CAMPINA DO SIQUEIRA	51,56
11	ÁGUA VERDE	50,87
12	VILA IZABEL	50,6
13	BATEL	50,29
14	BIGORRILHO	50,21
15	CENTRO CÍVICO	50
16	ALTO DA GLÓRIA	49,55
17	NOVO MUNDO	48,83
18	LAMENHA PEQUENA	48
19	CAMPO COMPRIDO	47,05
20	HUGO LANGE	45,4
21	PORTÃO	44,29
22	SANTO INÁCIO	43,66
23	MERCÊS	43,45
24	BOA VISTA	42,88
25	CRISTO REI	42,12
26	PAROLIN	42,11
27	JARDIM BOTÂNICO	41,38
28	LINDÓIA	41,11
29	CAPÃO RASO	40,81
30	SANTA QUITÉRIA	40,76
31	SANTA FELICIDADE	39,51
32	TINGUI	38,53
33	CAJURU	38,38
34	GUAÍRA	38
35	VISTA ALEGRE	37,71
36	PINHEIRINHO	37,5
37	BACACHERI	37,39
38	CAPÃO DA IMBUIA	37,36
39	GANCHINHO	37
40	CIC	36,8
41	SÃO BRAZ	35,81
42	CAMPO DE SANTANA	35,67
43	CASCATINHA	35,67
44	JARDIM SOCIAL	34,8
45	ATUBA	34,71
46	JARDIM DAS AMÉRICAS	34,4
47	ORLEANS	33,86
48	UBERABA	33,72
49	HAUER	32,58
50	AHÚ	32,36
51	PILARZINHO	32,13
52	BARREIRINHA	31,9

Figura 1. Preço médio por m² para locação residencial por bairros de Curitiba (2025)
Fonte: Elaboração própria com dados do portal Viva Real.

nuição poderia ser interpretada como resultado do esgotamento das áreas disponíveis para novas construções, limitando a expansão do estoque residencial e a oferta de imóveis para locação. Contudo, os dados dos setores censitários de 2022 mostram que esses bairros apresentam elevada quantidade de unidades desocupadas ou utilizadas apenas ocasionalmente, reforçando a hipótese da escassez artificial de imóveis, possivelmente promovida pelo setor imobiliário como estratégia para manutenção ou elevação dos preços de locação.

No que se refere à oferta e demanda, observa-se que a maior parte dos anúncios se concentra em bairros valorizados, cujos preços não correspondem à capacidade de pagamento das classes de menor renda, evidenciando a desconexão entre oferta e demanda. Dados do portal Viva Real de junho de 2025 indicam que os bairros com maior número de ofertas para locação em Curitiba foram Centro, Água Verde e Bigorrilho, com predominância de apartamentos nas faixas de R$ 2,001 a R$ 3,000 e acima de R$ 3,000. Entretanto, o indicador Locação sobre Oferta (LSO), calculado pelo INPESPAR de dezembro de 2020, mostra que esses bairros não apresentam os maiores índices de efetividade de locação (Figura 2). Em contraste, bairros periféricos ou com aluguéis mais acessíveis, como Atuba, Abranches, Orleans, Cachoeira e Bacacheri, registram os maiores valores de LSO, indicando que a demanda ativa se concentra em áreas compatíveis à capacidade de pagamento das famílias, ainda que com menos infraestrutura urbana.

A Figura 3 apresenta a espacialização dos anúncios de imóveis residenciais para locação segundo o número de dormitórios, indicando também as áreas com os maiores preços por metro quadrado em cada segmento. A análise revela padrões espaciais distintos: nos imóveis de um dormitório, há forte concentração na região central, incluindo Centro, Batel, Bigorrilho e Centro Cívico, com os maiores preços permanecendo vinculados a essas áreas. Para os imóveis de dois dormitórios, a concentração central se mantém, mas a distribuição se torna mais dispersa, acompanhando os Eixos Estruturantes e alcançando bairros mais distantes. Ainda assim, os valores mais altos seguem associados à proximidade do centro, indicando sua função como referência para precificação no mercado de locação.

Nos imóveis de três dormitórios, observa-se mudança no padrão espacial em relação às tipologias anteriores. A oferta concentra-se em bairros intermediários, próximos ao centro, como Água Verde, Batel e Bigorrilho, com distribuição mais dispersa e menos linear. A concentração dos maiores preços por metro quadrado desloca-se da região central para essas áreas, indicando que fatores como padrão construtivo, perfil do público e características específicas dos bairros passam a influenciar mais a precificação do que a proximidade ao centro. Nos imóveis de quatro dormitórios, a dispersão territorial se intensifica: os anúncios migram para áreas mais periféricas, muitas fora dos Eixos Estruturantes.

O que se observa é a concentração diferenciada dos segmentos de imóveis conforme o número de dormitórios: imóveis de 1 dormitório estão fortemente concentrados na região central; os de 2 dormitórios distribuem-se entre o centro e os Eixos Estruturantes; e os de 3 dormitórios tendem a se localizar ao longo dos Eixos Estruturantes consolidados há mais tempo no município, como Portão, Água Verde, Bigorrilho e Cabral, evidenciando uma relação entre o segmento com maior número de quartos e a antiguidade das construções. Assim, enquanto os imóveis situados no Centro e nos novos vetores de expansão são predominantemente mais recentes, aqueles localizados em bairros como Portão e Água Verde correspondem, em grande parte, a construções mais antigas, que seguiam padrões habitacionais de décadas anteriores, com metragens maiores e maior número de dormitórios.

O Aumento do Preço dos Aluguéis e a Inacessibilidade Habitacional em Curitiba

Os resultados da pesquisa descrevem a dinâmica recente do mercado de locação em Curitiba e confirmam um processo expressivo de aumento dos preços dos aluguéis, com impactos territoriais em diferentes setores da cidade. Esse processo intensifica a inacessibilidade habitacional, à medida que populações de menor renda são excluídas das áreas centrais e deslocadas para periferias com menor infraestrutura.

A justificativa frequentemente utilizada pelo mercado para explicar a elevação dos preços dos aluguéis, atribuída a um suposto déficit de oferta de imóveis, não se confirma pelos dados analisados. Observa-se, na verdade, a existência de um "estoque fictício" de imóveis para locação, evidenciado pela significativa quantidade de unidades desocupadas ou de uso temporário. Isso reforça o argumento de Bolaffi (1975) sobre o "falso problema da moradia", segundo o qual o déficit habitacional não decorre da escassez de unidades, mas da forma como o mercado regula seu acesso. Assim, embora o descompasso entre oferta e demanda possa pressionar os preços, o problema não corresponde à escassez de moradias absoluta; trata-se da retenção de imóveis e da destinação de apenas parte das unidades disponíveis à demanda solvável (Pírez, 2018), capaz de pagar pelos aluguéis elevados.

Do ponto de vista espacial, constata-se uma concen-

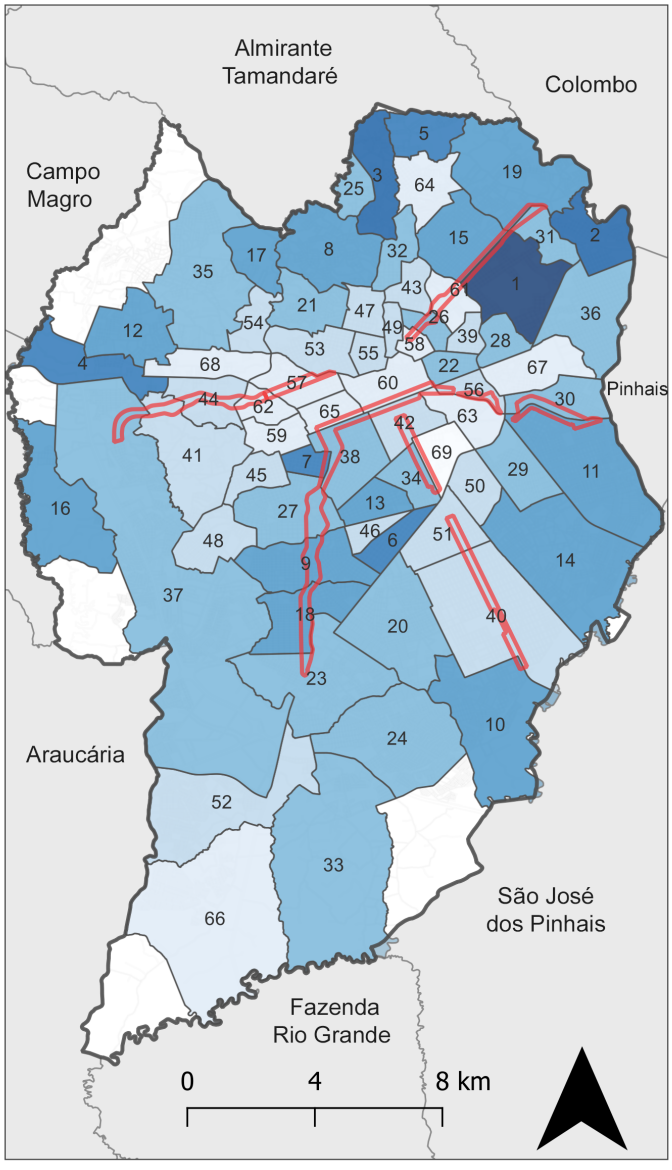
tração predominante de anúncios de imóveis para locação em bairros valorizados pelo mercado imobiliário, caracterizados por preços elevados. Em contraste, nas áreas mais periféricas, marcadas por menor infraestrutura e aluguéis mais compatíveis à capacidade de pagamento da população de baixa renda, observa-se uma oferta reduzida, porém com maior efetividade de locação. Essa dinâmica evidencia a progressiva inacessibilidade das áreas centrais para as classes de menor renda, bem como a tendência do mercado em orientar a oferta de locação para imóveis de alto valor, agravando padrões de segregação urbana e reforçando a papel do aluguel no processo de reprodução das desigualdades habitacionais.

Observa-se, simultaneamente, uma movimentação estratégica do mercado imobiliário no espaço urbano. Áreas tradicionalmente valorizadas, localizadas próximas aos Eixos Estruturantes, mantêm seu padrão de altos aluguéis, ao passo que bairros com características mais populares, como Rebouças e Prado Velho, ainda centrais e com infraestrutura, passam a ser alvos de uma valorização especulativa dos preços. Essa dinâmica evidencia tanto a consolidação das áreas já estruturadas, quanto a expansão do mercado para novas regiões, acompanhada da elevação dos preços e do risco de expulsão da população original, intensificando a inacessibilidade habitacional das famílias com menor renda.

Conclusões

Em Curitiba, observam-se indícios do avanço da financeirização por meio da proliferação de novos produtos imobiliários voltados ao investimento, como quitinetes e apartamentos compactos. Contudo, apesar dessas transformações, há poucas evidências de uma articulação mais profunda com o mercado financeiro, o que indica uma dinâmica ainda incipiente e fortemente marcada por formas tradicionais de rentismo. Nessa configuração, o aumento dos preços dos aluguéis verificado pela Fipe pode ser interpretado como expressão de uma economia de caráter neoextrativista (Ribeiro & Diniz, 2025), à medida que evidencia a crescente centralidade da renda fundiária urbana como forma de extração de riqueza e a consolidação de uma estrutura econômica orientada à captura de valor do território. A produção imobiliária passa, assim, a se orientar pela maximização da renda urbana como forma de reprodução do capital, intensificando a pressão sobre o mercado habitacional e agravando as condições de acessibilidade, ainda que essa dinâmica se apoie predominantemente em mecanismos de caráter local.

Diante desse cenário, é fundamental reconhecer o peso excessivo do aluguel como componente central da crise habitacional brasileira, que segue em agravamento, uma vez que o avanço dos preços e sua distribuição pelo território intensificam progressivamente o estresse habitacional (Aragão, 2022) para as camadas de menor poder aquisitivo. Mais do que ampliar o estoque de moradias, faz-se necessário enfrentar o problema por meio de políticas habitacionais que articulem a regulação do mercado de locação à implementação de programas de locação social. Resta, como desafio, ampliar a acessibilidade habitacional por meio de políticas de aluguel que não reforcem a moradia como ativo financeiro, nem consolidem a predominância de práticas rentistas especulativas.



Nº	NOME	LSO
1	BACACHERI	1,58
2	ATUBA	1,21
3	ABRANCHES	1,17
4	ORLEANS	0,89
5	CACHOEIRA	0,78
6	FANNY	0,71
7	VILA IZABEL	0,69
8	PILARZINHO	0,6
9	NOVO MUNDO	0,59
10	ALTO BOQUEIRÃO	0,59
11	CAJURU	0,56
12	SÃO BRAZ	0,55
13	GUAÍRA	0,53
14	UBERABA	0,53
15	BOA VISTA	0,5
16	AUGUSTA	0,5
17	SÃO JOÃO	0,5
18	CAPÃO RASO	0,49
19	SANTA CÂNDIDA	0,48
20	XAXIM	0,44
21	VISTA ALEGRE	0,44
22	ALTO DA RUA XV	0,43
23	PINHEIRINHO	0,43
24	SÍTIO CERCADO	0,42
25	TABOÃO	0,4
26	JUVEVÊ	0,39
27	PORTÃO	0,39
28	JARDIM SOCIAL	0,38
29	JARDIM DAS AMÉRICAS	0,38
30	CAPÃO DA IMBUIA	0,38
31	TINGUI	0,38
32	SÃO LOURENÇO	0,38
33	UMBARÁ	0,38
34	PAROLIN	0,37
35	SANTA FELICIDADE	0,37
36	BAIRRO ALTO	0,36
37	CIC	0,35
38	ÁGUA VERDE	0,34
39	HUGO LANGE	0,33
40	BOQUEIRÃO	0,33
41	CAMPO COMPRIDO	0,32
42	REBOUÇAS	0,32
43	AHÚ	0,3
44	MOSSUNGUÊ	0,3
45	SANTA QUITÉRIA	0,3
46	LINDÓIA	0,29
47	BOM RETIRO	0,29
48	FAZENDINHA	0,28

Figura 2. Locação sobre Oferta (LSO[6]) por bairro em Curitiba (dez. 2020)

Fonte: Elaboração própria com dados do INPESPAR.

[6] Quando o índice de Locação sobre Oferta (LSO) ultrapassa 1, significa que foram alugados mais imóveis do que os anunciados no período. Isso ocorre porque o relatório do INPESPAR (dezembro de 2020) considera os imóveis locados ao longo de todo o trimestre (outubro a dezembro), mas contabiliza apenas os anúncios disponíveis em dezembro para calcular a oferta.

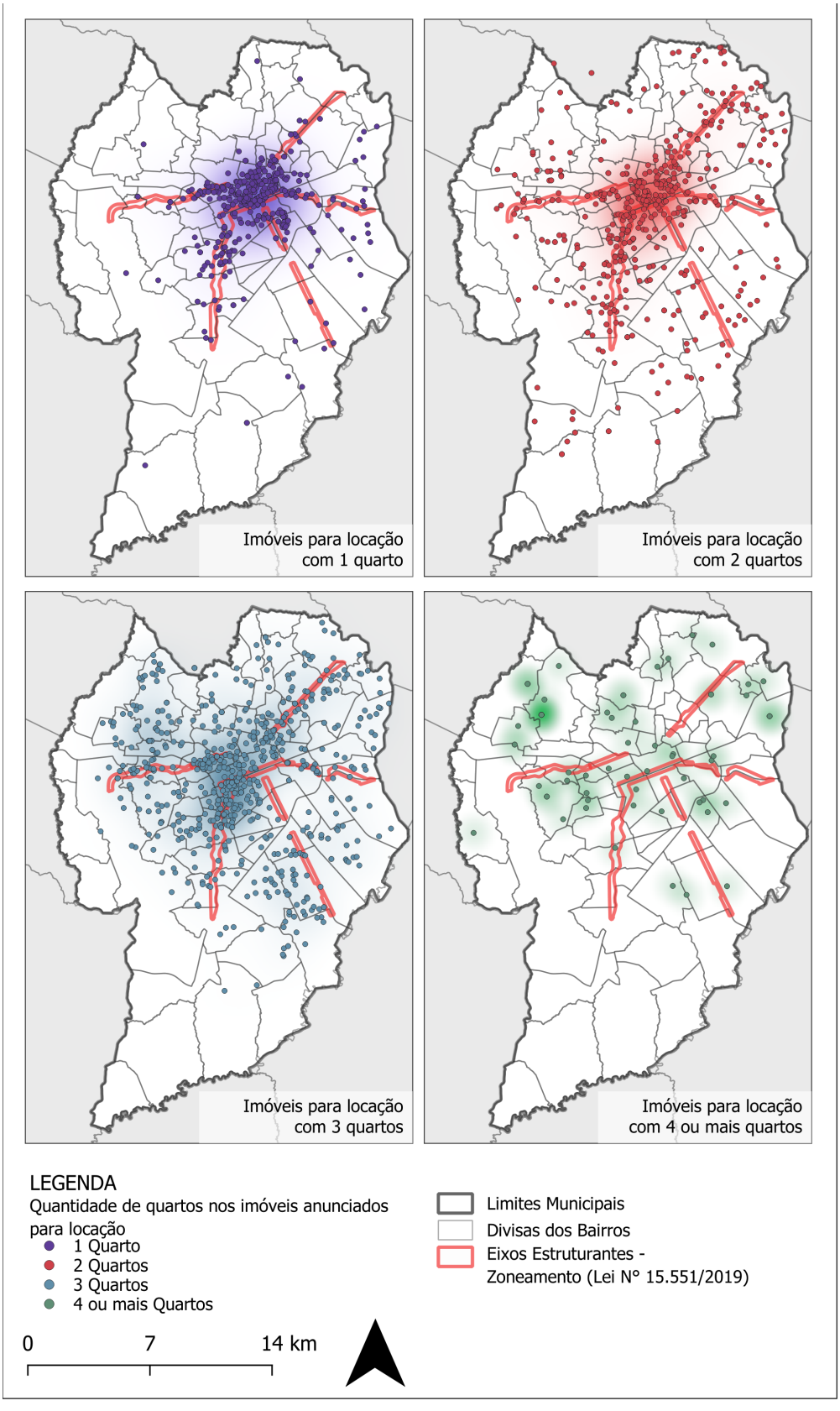


Figura 3. Imóveis residenciais para locação por quantidade de dormitórios em Curitiba (2025)
Fonte: Elaboração própria com dados do portal Viva Real.

Referências

ARAGÃO, T. A. (2022). A regulação do mercado imobiliário e política habitacional no Rio de Janeiro. *Cadernos Metrópole*, 24(54), 765–791. https://www.scielo.br/j/cm/a/P9rnsRdM4LGkX6gkgcrMjFF/?lang=pt

ARRETCHE, M. (1990). *Intervenção do Estado e setor privado: o modelo brasileiro de política habitacional.* Espaço & Debates.

BEM PARANÁ (2025, 26 DE MARÇO). Aluguel residencial em Curitiba passa a barreira dos R$ 2 mil e bate recorde. *Bem Paraná.* https://www.bemparana.com.br/noticias/economia/aluguel-residencial-em-curitiba-passa-a-barreira-dos-r-2-mil-e-bate-recorde/.

BLANCO, A. G., CIBILS, V. F., & MUÑOZ, A. F. (2014). *Procura-se casa para alugar: opções de política para a América Latina e Caribe.* Banco Interamericano de Desenvolvimento. https://publications.iadb.org/publications/portuguese/document/Procura-se-casa-para-alugar-Op%C3%A7%C3%B5es-de-pol%C3%ADtica-para-a-Am%C3%A9rica-Latina-e-Caribe.pdf

BOLAFFI, G. (1975). *Habitação e urbanismo: o problema e o falso problema.* Ensaios de Opinião.

BONDUKI, N. G. (1999). *Origens da habitação social no Brasil.* (2. ed.). Estação Liberdade.

CAMARGO, C. L. (2023). *Dinâmicas de verticalização nos setores estruturais de Curitiba:* produção e densidade urbana (1974-2022). [Dissertação de Mestrado, Universidade Federal do Paraná]. Acervo Digital UFPR. https://acervodigital.ufpr.br/xmlui/handle/1884/86523

FERNANDES, F. A., & FIRKOWSKI, O. L. C. DE F. (2014). Verticalização e novos produtos imobiliários em Curitiba. In O. L. C de F. Firkowski, & R. Moura (Eds.). *Curitiba: transformações na ordem urbana* (Cap. 8, pp. 278-305). Letra Capital. https://transformacoes.observatoriodasmetropoles.net.br/livro/curitiba/

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. (2024). *Índice FipeZAP.* Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. (2025). *Índice FipeZAP:* locação residencial – Informe de março/2025. Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas https://www.fipe.org.br/pt-br/publicacoes/relatorios/#relatorio-fipezap.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. (2023). *Déficit habitacional no Brasil 2022.* [Relatório técnico]. Fundação João Pinheiro. https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/

GUERREIRO, I. DE A., ROLNIK, R., & MARÍN-TORO, A. (2022). Gestão neoliberal da precariedade: o aluguel residencial como nova fronteira de financeirização da moradia. *Cadernos Metrópole*, 24(54), 451–476. https://doi.org/10.1590/2236-9996.2022-5401

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. (2025). *Censo demográfico 2022.* IBGE. https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/

INSTITUTO PARANAENSE DE PESQUISA E DESENVOLVIMENTO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E CONDOMINIAL. (2014-2020). *Análise do mercado de locação em Curitiba.* INPESPAR.

LACERDA, G. DO C., PIMENTA, I. S., & FERREIRA, F. P. M. (2022). O ônus excessivo com aluguel urbano e o déficit habitacional: abrindo a caixa-preta. In E. C. Santos (Org.). *Ensaios e discussões sobre o déficit habitacional no Brasil* (pp. 269-293). Fundação João Pinheiro. https://fjp.mg.gov.br/deficit-habitacional-no-brasil/

LENCIONI, S., & TUNES, R. (2024). Inovação na locação residencial nas metrópoles latino-americanas. *Geo UERJ*, (44). https://doi.org/10.12957/geouerj.2024.82985

LIMA, C. DE. A., NUNES DA SILVA, M., & TEXEIRA, A. G. (2018, JUNHO). *Incongruências entre moradia e mobilidade. Conjuntos de habitação popular e o sistema BRT em Curitiba.* [Apresentação de trabalho]. X Seminario Internacional de Investigación en Urbanismo, Barcelona, Espanha, Córdoba, Argentina. http://dx.doi.org/10.5821/siiu.9145

MARTINS, F. M. (2020). *Agentes, produtos e implicações da produção imobiliária de habitação multifamiliar em Curitiba,* 2010-2018. [Dissertação de Mestrado, Universidade Federal do Paraná]. Acervo Digital UFPR. https://acervodigital.ufpr.br/xmlui/handle/1884/69090

NUNES DA SILVA, M., CORREIA, A. D DE A., TEIXEIRA, A. G., FURLAN, D. L. S., VASCO, K. M. C. M, & SILVA, M. B. L DA. (2021). *Direito à cidade e habitação: condicionantes institucionais e normativas para a implementação de políticas (programas e projetos) de urbanização de favelas no município de Curitiba.* [Relatório de pesquisa] https://www.observatoriodasmetropoles.net.br/wp-content/uploads/2021/04/Relatorio-Final_Curitiba_LAHURB_UFPR.pdf

OLIVEIRA, F. DE. (2003). *Crítica à razão dualista: o ornitorrinco.* Boitempo.

PÍREZ, P. (2018). Distribución, insolvencia y urbanización popular en América Latina. *Revista De Geografía Espacios,* 8(15), 67-93. https://doi.org/10.25074/07197209.15.1034

RIBEIRO, L. C. DE Q., & DINIZ, N. (2025). A ordem urbano-regional na dependência rentista-neoextrativista: o caso do Brasil. *Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais*, 27(1). https://doi.org/10.22296/2317-1529.rbeur.202512pt

RIBEIRO, L. C DE Q., & PECHMAN, R. M. (1985). *O que é questão de moradia.* Brasiliense.

TRAMUJAS, G. K., LUNELLI, A., & NUNES DA SILVA, M. (2025). *Mercado de aluguéis e provisão habitacional: obstáculos e perspectivas para a política habitacional de interesse social em Curitiba.* [Apresentação de Trabalho]. XXI Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional, Curitiba, Paraná. https://editorarealize.com.br/artigo/visualizar/122291

VALENÇA, M. M. (2014). Alternativa de provisão habitacional no Brasil e no mundo. *Mercator, Fortaleza,* 13(3), 7-23. https://doi.org/10.4215/RM2014.1303.0001

SIGLAS:

BNH: Banco Nacional de Habitação

CAPES: Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior

COHAB-CT: Companhia de Habitação de Curitiba

FIPE: Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas

FJP: Fundação João Pinheiro

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

INPESPAR: Instituto Paranaense de Pesquisa e Desenvolvimento do Mercado Imobiliário Condominial

IPCA: Índice de Preços ao Consumidor Amplo

LSO: Locação sobre Oferta

PMCMV: Programa Minha Casa, Minha Vida

SECOVI-PR: Sindicato da Habitação e Condomínios do Paraná

SFH: Sistema Financeiro da Habitação

35 | 3

Dossier Central

Bitácora 35 (3) 2025: 114-126
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá

Renta inmobiliaria y negación del derecho a la vivienda:

el caso del estado de Morelos (México)[1]



Real estate rent and the denial of the right to housing:

the Case of the State of Morelos (Mexico)

Renda imobiliária e a negação do direito à moradia:

o Caso do Estado de Morelos (México)

Rente immobilière et négation du droit au logement :

le Cas de l'État de Morelos (Mexique)

Fuente: Autoría propia

Autor

Josemanuel Luna-Nemecio

Universidad Nacional Autónoma Metropolitana Unidad Iztapalapa

josmaluna@izt.uam.mx
https://orcid.org/0000-0002-6850-3443

Recibido: 24/8/2025
Aprobado: 27/11/2025

Cómo citar este artículo:

Luna-Nemecio, J. (2025). Renta inmobiliaria y negación del derecho a la vivienda: el caso del estado de Morelos (México). Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 114-126.
https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122565

[1] Este artículo forma parte de los resultados del proyecto de investigación "Urbanización y devastación ambiental: dinámicas de acumulación, territorio y conflicto en el centro de México".

Abstract

This study examines the denial of the right to housing resulting from urban expansion in the state of Morelos during the period 2018–2025. The analysis shows that this process is driven by neoliberal capital-accumulation dynamics sustained through the extraction of private real-estate rent. The research problem focused on explaining how several cities in Morelos have been transformed into financial assets through urban policies, regulatory changes, and subsidy mechanisms that operate as instruments aligned with the interests of real-estate capital. To address this, a spatial and documentary analysis was conducted, integrating georeferenced data, construction permits, building indicators, and public-investment records associated with vertical-housing projects located in areas of high real-estate value and pronounced housing precariousness. The findings reveal an intensive pattern of urbanization characterized by speculation over the built environment, the concentration of large-scale developments, and a reconfiguration of housing access increasingly mediated by market-driven valuation logics. The study concludes that these dynamics are closely linked to structural transformations in housing-finance mechanisms under Mexican neoliberalism, generating new tensions between urban production, land appropriation, and emerging social struggles aimed at contesting territorial organization.

Keywords: housing policy, right to housing, urban development, urban expansion, urbanization

Autor

Josemanuel Luna-Nemecio

Doctor en Geografía por la Universidad Nacional Autónoma de México. Profesor-Investigador en el Departamento de Sociología de la Universidad Autónoma Metropolitana Unidad Iztapalapa. Integrante del Sistema Nacional de Investigadoras e Investigadores de la Secretaria de Ciencias, Humanidades, Tecnología e Innovación. Líneas de Investigación: Crítica de la Economía política con énfasis en procesos de devastación ambiental en contextos de híperurbanización neoliberal del territorio, conflictos epidemiológico-ambientales y territorialidad de la enfermedad.

Resumen

El presente estudio analiza la negación del derecho a la vivienda derivada de la expansión urbana en el estado de Morelos durante el periodo 2018–2025. Se observa que este proceso responde a dinámicas de acumulación de capital propias del neoliberalismo, sustentadas en la captura de renta inmobiliaria por actores privados. El problema de investigación se centró en explicar cómo diversas ciudades morelenses han sido transformadas en activos financieros mediante políticas urbanas, cambios normativos y mecanismos de subsidio que operan como dispositivos al servicio del capital inmobiliario. Para ello se desarrolló un análisis espacial y documental que integró datos georreferenciados, licencias de construcción, indicadores de edificación y registros de inversión pública asociados a proyectos de vivienda vertical en zonas de alto valor inmobiliario y marcada precariedad habitacional. Los resultados muestran un patrón de urbanización intensiva caracterizado por la especulación sobre el espacio construido, la concentración de desarrollos de alto impacto y una reconfiguración del acceso a la vivienda mediada por lógicas de valorización privada. Se concluye que estas dinámicas se vinculan con transformaciones estructurales en el financiamiento habitacional bajo el neoliberalismo mexicano, generando tensiones entre producción urbana, apropiación del suelo y disputas sociales por el territorio.

Palabras clave: desarrollo urbano, derecho a la vivienda, expansión urbana, política de vivienda, urbanización

Resumo

Este estudo examina a negação do direito à moradia decorrente da expansão urbana no estado de Morelos durante o período de 2018 a 2025. A análise mostra que esse processo é impulsionado por dinâmicas de acumulação de capital próprias do neoliberalismo, sustentadas pela captura de renda imobiliária por atores privados. O problema de pesquisa concentrou-se em explicar como diversas cidades morelenses têm sido transformadas em ativos financeiros por meio de políticas urbanas, mudanças regulatórias e mecanismos de subsídio que operam como dispositivos alinhados aos interesses do capital imobiliário. Para isso, foi realizada uma análise espacial e documental que integrou dados georreferenciados, licenças de construção, indicadores de edificação e registros de investimento público associados a projetos de habitação vertical em áreas de alto valor imobiliário e marcada precariedade habitacional. Os resultados revelam um padrão intensivo de urbanização caracterizado pela especulação sobre o ambiente construído, pela concentração de empreendimentos de grande escala e por uma reconfiguração do acesso à moradia cada vez mais mediada por lógicas de valorização privada. Conclui-se que essas dinâmicas estão estreitamente vinculadas às transformações estruturais nos mecanismos de financiamento habitacional sob o neoliberalismo mexicano, gerando tensões entre produção urbana, apropriação do solo e disputas sociais emergentes pelo território.

Palavras-chave: política habitacional, direito à moradia, desenvolvimento urbano, expansão urbana, urbanização

Résumé

Cette étude analyse la négation du droit au logement résultant de l'expansion urbaine dans l'État de Morelos au cours de la période 2018–2025. L'analyse montre que ce processus est essentiellement porté par des dynamiques d'accumulation du capital propres au néolibéralisme, fondées sur la captation de la rente immobilière par des acteurs privés. La problématique de recherche s'est centrée sur la manière dont plusieurs villes morelenses ont été transformées en actifs financiers au moyen de politiques urbaines, de changements réglementaires et de mécanismes de subvention fonctionnant comme dispositifs alignés sur les intérêts du capital immobilier. Pour ce faire, une analyse spatiale et documentaire a été menée, intégrant des données géoréférencées, des permis de construire, des indicateurs d'édification et des registres d'investissement public associés à des projets de logement vertical situés dans des zones à forte valeur immobilière et marquées par une précarité résidentielle importante. Les résultats révèlent un modèle intensif d'urbanisation caractérisé par la spéculation sur l'espace construit, la concentration de grands projets et une reconfiguration de l'accès au logement de plus en plus médiée par des logiques de valorisation privée. L'étude conclut que ces dynamiques sont étroitement liées aux transformations structurelles des mécanismes de financement du logement sous le néolibéralisme mexicain, générant de nouvelles tensions entre production urbaine, appropriation du sol et luttes sociales émergentes autour du territoire.

Mots-clés : politique du logement, droit au logement, développement urbain, expansion urbaine, urbanisation

Bitácora 35 (3)

Noviembre 2025 - Febrero 2026

Introducción

El territorio urbano no es un simple soporte material de las actividades humanas, sino que expresa las relaciones sociales de producción y reproducción social que organizan la vida en el marco de la forma ciudad específicamente capitalista (Lefebvre, 1992). Los usos de suelo, los espacios de gobernanza, la estructura de la economía y el surgimiento de problemas urbanos se relacionan de manera directa con la valorización de capital. Bajo esta mirada, la tierra —vuelta mercancía y reconvertida en factor para la acumulación de ganancias— que se destina a la construcción de ciudades queda subordinada a una lógica mercantil; la determinación de su valor económico no sólo deriva de su utilidad en tanto factor productivo, sino de las expectativas para generar una renta diferencial de la tierra (Vejchodská et al., 2022) bajo la forma de una renta inmobiliaria[2].

El presente estudio se centra en observar los procesos, dinámicas y patrones de la expansión urbana promovidos por las grandes corporaciones inmobiliarias. El objetivo principal de la investigación es tener una mayor comprensión acerca de la emergencia de una lógica de alta especulación con el espacio urbano construido; así como del vínculo que se establece con los cambios estructurales que ha sufrido el financiamiento de la vivienda bajo el contexto del neoliberalismo mexicano.

Siguiendo la lógica de la literatura especializada sobre el tema de lo urbano desde la lógica de industria inmobiliaria, la forma ciudad contemporánea se explica a partir de las dinámicas capitalistas de la producción y consumo de mercancías, por lo que su desarrollo tiene la finalidad de generar las condiciones de posibilidad para la producción y realización de plusvalor (Liu, 2022). El desarrollo de la ciudad capitalista como forma hegemónica de producción del espacio urbano ha alcanzado una medida económica de importantes consideraciones. El valor del mercado inmobiliario global representa más del 60% del total de los activos financieros del planeta, respecto a otros activos financieros (Holgersen & Blackwell, 2025). Como consecuencia, se profundizan las desigualdades territoriales y se configuran condiciones macroeconómicas propicias para el estallido de crisis económicas (Monkkonen, 2011). La caída de los salarios o el incremento del desempleo deviene en un factor determinante que impide a las personas cubrir los altísimos créditos hipotecarios o las rentas exorbitantes exigidas por las empresas constructoras y las instituciones financieras; esto imposibilita que los grupos de capital industrial logren disponer de los activos necesarios para reactivar los circuitos de acumulación de capital. La crisis de 2008 evidenció la articulación existente entre el mercado inmobiliario de alta especulación y los problemas derivados de la sobreacumulación de capital. Si bien el punto de origen de dicha crisis estuvo anclado en el sistema industrial y financiero estadounidense, sus impactos se trasladaron a escala global, generando consecuencias más profundas en las naciones emergentes.

El estado de Morelos, ubicado en el centro de México, presenta una lógica espacial de la construcción del espacio urbano que no puede ser entendida sin tomar en cuenta las dinámicas, tendencias y contradicciones de la urbanización capitalista (Luna-Nemecio, 2022)[3]. En esta región se evidencia la forma en la que la ciudad neoliberal transforma los territorios hasta subordinarlos formal y realmente a los propios proyectos de expansión capitalista y especulación inmobiliaria (Fernandez & Aalbers, 2017).

[2] Por renta inmobiliaria se entiende aquí la ganancia extraordinaria que el capital inmobiliario obtiene mediante la valorización del suelo urbano, ya sea por localización, infraestructura adyacente o intervenciones estatales, sin que dicha ganancia derive directamente del proceso productivo, sino de mecanismos especulativos, así como de transferencia y apropiación de plusvalor espacial.

[3] Se reconoce la importancia de abordar el debate por órdenes de abstracción —desde los rasgos generales de la urbanización capitalista hacia sus formas históricas concretas—; no obstante, dicho tratamiento excede los objetivos y alcances del presente estudio, sin que ello comprometa la validez de los resultados obtenidos.

El espacio urbano construido en Morelos no está al margen del proceso de reconfiguración mercantil de la vivienda que acontece a nivel global. Para generar una renta inmobiliaria y una planeación urbana acorde a los intereses del capital inmobiliario, la construcción de ciudades en Morelos —y en todo México— replica modelos de urbanización experimentados en diversos países de Latinoamérica. Por ejemplo, al adoptar y adaptar el esquema chileno de subsidios habitacionales (Dattwyler, et al. 2021), la construcción de la forma ciudad en Morelos no garantiza el derecho a la ciudad para la población, sino que subordina la construcción de vivienda a la propia lógica del mercado y promueve el mito de la participación del capital privado como estrategia de resolución de los viejos y nuevos problemas urbanos.

Por encima del derecho a la ciudad (Gasca, 2017), la expansión del espacio urbano en Morelos es una respuesta y consecuencia directa de la propia lógica capitalista de la reorganización del territorio. Bajo esta perspectiva, la construcción de vivienda en el territorio morelense se basa en la valorización del suelo[4]. Frente a esto, el Estado y sus instituciones terminan por subsidiar el derecho a la vivienda y a la ciudad, al promover la especulación y segmentación urbana por medio de una opacidad política. Con ello, el capital inmobiliario termina siendo empoderado para generar una renta inmobiliaria sin realizar inversión productiva ni asumir riesgos, ya que estos son transferidos de manera directa a la población.

El carácter innovador del presente estudio consiste en plantear una mirada territorializada de la renta inmobiliaria que integre el análisis espacial con datos sobre opacidad institucional, conflictividad socioambiental y mecanismos de financiamiento público, haciendo visibles los engranajes singulares por medio de los cuales el capital inmobiliario se apropia de valor urbano sin riesgo.

El presente estudio se centra en observar los procesos, dinámicas y patrones de la expansión urbana promovidos por las grandes corporaciones inmobiliarias. El objetivo principal de la investigación es tener una mayor comprensión acerca de la emergencia de una lógica de alta especulación con el espacio urbano construido; así como del vínculo que se establece con los cambios estructurales que ha sufrido el financiamiento de la vivienda bajo el contexto del neoliberalismo mexicano. Se plantea la hipótesis de que en el estado de Morelos se ha consolidado un tipo de urbanización intensiva que, al quedar subordinada bajo los intereses del capital inmobiliario, rompe y transforma las prácticas tradicionales de construcción de ciudades, haciendo de ellas espacios de alta especulación que niegan el derecho al hábitat digno de la población.

[4] Este trabajo emplea el concepto de renta inmobiliaria como una derivación específica de la renta del suelo urbano bajo el capitalismo financiero, centrada en la captura de plusvalor a través de la especulación con el suelo y su conversión en activo. Un desarrollo más amplio de este debate, aunque fundamental, excede los objetivos del presente estudio.

Contexto del Caso de Estudio

El estudio se centra en el periodo 2018-2025 y hace énfasis en los procesos de crecimiento y expansión urbana en el estado de Morelos. Se considera que la base estructural de la dinámica expansionista del espacio urbano construido en el estado de Morelos se explica a partir del papel que ha desempeñado el capital privado de corte inmobiliario en la entidad. La construcción de viviendas e infraestructura urbana se desarrolla en medio de distintos mecanismos de especulación financiera, los cuales son promovidos, defendidos y articulados por medio de las regulaciones, inversiones e incentivos provenientes del sector público.

La Ciudad de México continúa siendo el polo de desarrollo urbano con mayor concentración de la inversión privada en el país (Parnreiter, 2015), y el estado de Morelos es un territorio estratégico para la acumulación del capital inmobiliario. Los procesos de urbanización del estado de Morelos se tienen que contextualizar en el marco de la propia expansión de las ciudades que coronan a la ciudad de México. La construcción de ciudades en el territorio morelense responde a la laxitud institucional y a la formulación de una agenda urbana y de política de ordenamiento territorial puestos al servicio de los intereses del capital inmobiliario.

La construcción del espacio urbano morelense se ha sostenido históricamente por fondos gubernamentales mediante créditos del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores y del FOVISSSTE (Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado). Pero, durante el neoliberalismo mexicano, se promovieron cambios urbanos y una profundización en las inequidades sociales y en la producción de diversas vulnerabilidades socioambientales. Sin planificación urbana, el Estado logró subsumir la lógica de cambios de uso de suelo, la traza urbana y la densidad del espacio urbano construido a la generación de una renta inmobiliaria para el capital privado.

En los municipios de Cuernavaca, Jiutepec, Temixco, Emiliano Zapata, Cuautla, Yautepec, Ayala, Yecapixtla y Atlatlahucan, se han impulsado megaproyectos urbanos de corte residencial, comercial y turístico. Dichos procesos se han acompañado con planes de desarrollo urbano centrados en otorgar concesiones del espacio público para ciertos grupos de capital privado. Las empresas consultoras e inmobiliarias, beneficiadas de este esquema y modelo de gestión territorial, han promovido la construcción de un topo de ciudad de alta densidad demográfica en zonas periféricas, así como una valorización de la vivienda y una flexibilización de las normativas en los usos de suelo y demarcación de zonas de conservación ecológica del territorio.

Según Flores y Davis (2013), se observa que los vínculos entre los procesos de urbanización voraz del territorio y acumulación de capital de empresas inmobiliarias durante el neoliberalismo determina la construcción de la forma ciudad en términos materiales. También impactan en la generación espacios urbanos clasistamente diferenciados, por lo que se genera una segregación y un fraccionamiento de los espacios de vida cotidiana.

Materiales y métodos

Enfoque de la investigación

El estudio se basó en una estrategia metodológica mixta realizada desde el enfoque de la crítica de la economía política (Luna-Nemecio, 2021). Se combinaron técnicas de análisis espacial, revisión de datos financieros y una interpretación estructural crítica de los procesos de urbanización bajo el régimen de acumulación neoliberal. Se logró abordar de manera integral la relación entre las dinámicas de expansión urbana, la captura de renta inmobiliaria y sus efectos territoriales, ecológicos y sociales.

Se tomaron en cuenta fuentes de información provenientes de la administrativa pública, especialmente se seleccionaron bases de datos geoespaciales, indicadores de impactos ecológicos, y un inventario sistematizado de conflictos socioambientales documentados en el estado de Morelos. La incorporación de estos últimos respondió a la necesidad de evidenciar, con base empírica, las consecuencias territoriales y ecosistémicas de la urbanización guiada por la valorización especulativa del suelo urbano.

Recolección y Tamizaje de Datos

Los datos sobre ubicación, dimensiones y características de proyectos inmobiliarios, así como los relativos a licencias de construcción y permisos de uso de suelo, fueron obtenidos mediante solicitudes directas de acceso a la información pública, con fundamento en la Ley General de Transparencia y Acceso a la Información Pública. El periodo de consulta abarcó los años 2018 a 2025, priorizando los municipios con mayor densidad urbana, dado que concentran más del 75% de la inversión en desarrollo urbano de la entidad.

Se sistematizaron un total de 4,215 licencias de construcción. Sólo se incluyeron aquellas correspondientes a proyectos inmobiliarios con una superficie construida igual o superior a 3,450 m², por considerarse significativas en términos de transformación territorial, generación de conflictos socioambientales y valorización del suelo con base en los establecido por Almeida et al. (2020). Esta información fue depurada, codificada y georreferenciada utilizando datos catastrales, capas de cobertura urbana, mapas de uso de suelo y precios del mercado inmobiliario siguiendo la estrategia metodológica de Baer & Kauw, 2016).

Construcción de Indicadores

Se elaboró una tipología de expansión urbana tomando en consideración los siguientes criterios: densidad demográfica por cada municipio y cambio de uso de suelo generado por los nuevos desarrollos. Se clasificaron los municipios en cinco niveles de presión edificatoria (muy baja hasta muy alta), lo que permitió vincular la ocupación efectiva del suelo con la dinámica de autorizaciones institucionales.

$$\text{Densidad constructiva} = \frac{\text{Superficie construida total } (m^2)}{\text{Población total (hab)}}$$

La presión de edificación sobre superficie urbana útil se calculó así:

$$\text{Presión edificatoria} = \frac{\text{Superficie construida autorizada } (m^2)}{\text{Superficie urbana útil } (km^2)}$$

El núcleo empírico de la investigación consistió en recopilar, verificar, tamizar y procesar datos, a través de solicitudes de acceso a la información pública dirigidas a los gobiernos municipales. Estas peticiones abarcaron permisos de edificación, localización de nuevos desarrollos urbanos, áreas construidas, precios de suelo y cambios de uso de suelo entre 2018 y 2025. Para asegurar la veracidad de los datos, se realizó una verificación cruzada entre las respuestas institucionales, los datos catastrales oficiales, las plataformas digitales municipales y otras bases de datos públicos.

Para verificar la correspondencia entre los proyectos informados y su existencia física o documental, se priorizó la comparación de las respuestas proporcionadas por autoridades oficiales, Google Earth Pro (histórico de imágenes) y capas vectoriales de cobertura urbana actualizadas. Además, toda la información fue limpiada técnicamente, con el objetivo de eliminar duplicados, estandarizar formatos, normalizar geográficamente y ser integrada en Sistemas de Información Geográfica (SIG).

Se codificaron 4,215 permisos de edificación de los cuales se eligieron 1,182 que correspondían a proyectos de edificación con más de 3,450 m². Este criterio se definió con base en Almeida et al. (2020) para quienes este tipo de proyectos tiene mayor capacidad de alterar el uso del suelo urbano y generar impactos ecológicos, territoriales y sobre los flujos de renta. La georreferenciación de los

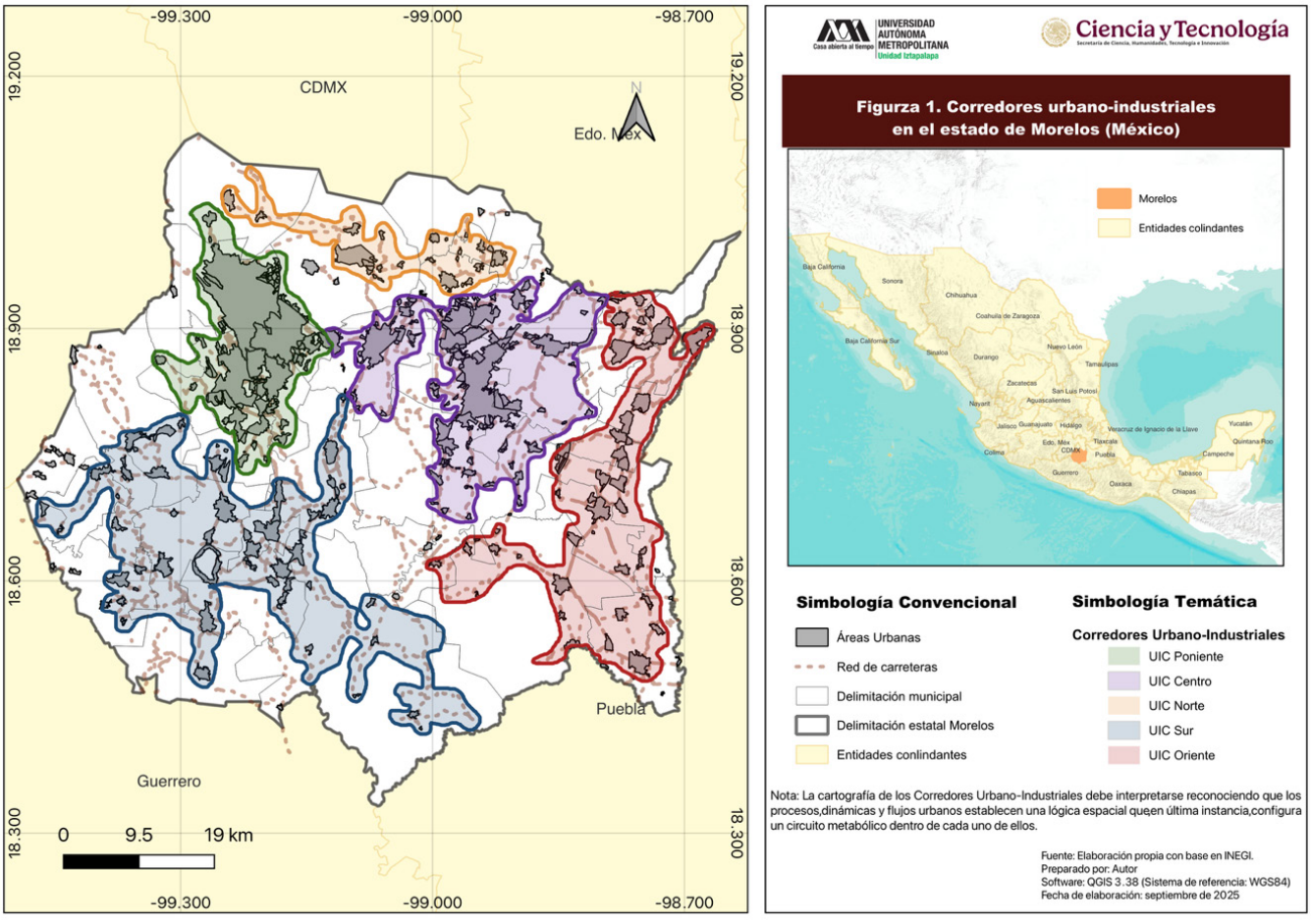


Figura 1. Corredores urbano-industriales en el estado de Morelos
Fuente: Elaboración propia.

proyectos se llevó a cabo utilizando capas catastrales, cartografía urbana del INEGI, imágenes satelitales y datos de precios por metro cuadrado de portales inmobiliarios y registros de avalúos, con base en Baer y Kauw (2016).

A partir de esta base de datos geoespacial, se elaboró una tipología de expansión urbana que clasifica entre dispersión, densificación y verticalización. Se tomaron en cuenta indicadores como densidad poblacional, forma urbana, intensidad constructiva por habitante, área construida por día y presión sobre el suelo urbano útil.

Incorporación de Variables Socioambientales y Conflictos Territoriales

Se incluyó la documentación y análisis de conflictos socioambientales ligados a los nuevos desarrollos inmobiliarios. Se consideró que la expansión urbana genera presiones ecológicas, desplazamientos poblacionales, tensiones sobre los bienes comunes y afectaciones en el derecho colectivo a un hábitat digno. Se construyó una base de datos georreferenciada de conflictos, integrando denuncias comunitarias, reportes de organizaciones civiles, documentos oficiales de inspección ambiental y notas de prensa y de observatorios independientes.

Índice de Opacidad Institucional Municipal

Dada la disparidad en la calidad y acceso a los datos proporcionados por los municipios, Se construyó un Índice de Opacidad Institucional Municipal para subsanar la disparidad en el acceso y calidad de información oficial; esto permitió, también, clasificar comparativamente los niveles de transparencia y disfunción informativa a nivel local. El índice se compuso de tres dimensiones observables: negativa explícita o demora institucional (NE), omisión o negación formal de entrega de información; deficiencia técnica (DT), archivos incompletos, desactualizados o sin metadatos verificables, y burocracia obstruccionista (BU), en que el acceso se condicionó a trámites redundantes, opacos o restrictivos. Cada dimensión fue asignada con valor 1 si estuvo presente, o 0 en caso contrario, con base en la siguiente formula:

$$\text{Índice de Opacidad Institucional Municipal}_{\,i} = \frac{NE_i + DT_i + BU_i}{3}$$

Los resultados se clasificaron en tres niveles: baja opacidad (0 – 0.33), media opacidad (0.34 – 0.66) y alta opacidad (0.67 – 1).

Resultados

De lo Colectivo a lo Privado: Supeditación del Derecho al Hábitat a la Renta Inmobiliaria

Los procesos de urbanización de Morelos no responden al crecimiento endógeno o espontáneo del espacio urbano construido; tampoco son consecuencia de una densidad demográfica fortuita, sino que responde a las propias dinámicas, tendencias y racionalidades económicas impuestas por el propio crecimiento urbano de la zona central del país (Luna-Nemecio, 2022). Aunque el número de ciudades construidas en México se ha multiplicado de forma general en los territorios que constituyen la ZMVM (Flores & Davis, 2013), en Morelos pareciera que los procesos de construcción de ciudad se enfocan principalmente en las periferias urbanas del municipio de Cuernavaca.

La aparente concentración de la reconfiguración urbana del territorio morelense en 12 núcleos urbanos contrasta con el crecimiento real de las lógicas, dinámicas y espacios marcados por la impronta de la forma ciudad. Al considerar los flujos demográficos, de materiales, energía, biomasa, agua y mercancías producidas o comercializadas, así como las dinámicas de especulación y privatización progresiva del territorio morelense, se puede observar la configuración de cuatro corredores urbano-industriales en la entidad (ver Figura 1).

En la articulación del estado de Morelos con las dinámicas de la producción de la forma ciudad de corte neoliberal que se desplegaron en México en las últimas cuatro décadas, se observa una espacialidad caótica de los procesos de urbanización. Esto se expresa en los instrumentos financieros que impulsaron dicha reconfiguración urbana del territorio mexicano. En el periodo 2000-2025, el número de fraccionamientos construidos en Morelos creció cuatro veces; mientras que el precio del suelo urbano en zonas urbanizadas como Cuernavaca creció en casi 300%.

El Estado como Garante de la Renta Inmobiliaria Privada

Las dinámicas y procesos de urbanización en Morelos han sido impulsados por el contubernio que el gobierno estatal estableció con representantes del capital inmobiliario. Por medio programas de crédito hipotecario otorgados por el INFONAVIT y el FOVISSSTE, y a través de la inversión federal en infraestructura urbana, el Estado mexicano financió la expansión de colosales unidades habitaciones y la construcción de torres de condominios; muchos de estos proyectos urbanos se construyeron sobre tierras agrícolas vendidas a bajo costo a los dueños de constructoras y que hoy son ofertadas a precios exorbitantes.

El tipo de vivienda que se construye en el estado de Morelos se caracteriza por la mala calidad de la forma ciudad en su conjunto. Con una baja eficiencia energética y térmica, materiales de baja calidad, una mala localización, falta de servicios, el proceso de urbanización formal del estado de Morelos no garantiza el derecho de la población a una vivienda digna. Los efectos sociales de la construcción de este tipo ciudad se han visto de forma más patente luego de la cuarentena por COVID-19 (Luna-Nemecio & Tobón, 2021; Fuentes, 2025).

Los distintos instrumentos y mecanismos de inversión destinados al sector inmobiliario posibilitan el desarrollo de distintas ramas de capital ligadas a la industria de la construcción (ver Tabla 1). Como resultado de la crisis económico-industrial de 2008, el sector inmobiliario trasladó sus espacios de valorización hacia la periferia de países empobrecidos durante el neoliberalismo, como México, lo que produjo que el estado de Morelos fuera ofertado por la alta disponibilidad de tierra a bajo costo.

Más que un actor homogéneo o autónomo, el Estado se constituye como un territorio de disputa en la que diversos intereses —tanto del capital inmobiliario como de sectores sociales subordinados— se expresan de forma desigual. En el caso de Morelos, las políticas habitacionales han operado históricamente como mecanismos de subsidio indirecto a las dinámicas de acumulación del capital inmobiliario, facilitando las condiciones normativas, financieras y territoriales para su expansión. Esta forma de intervención pública, lejos de garantizar el derecho a una vivienda adecuada, ha contribuido a la consolidación de un modelo excluyente de producción del hábitat, marcado por la mercantilización del suelo urbano y la reproducción de la injusticia territorial.

La inversión pública en construcción de vivienda en la entidad corresponde a más del 85% de los créditos hipotecarios otorgados. Estos se destinan a adquirir la vivienda construida por empresas privadas, hasta el punto de que funcionan como instrumentos fiscales de transferencia de la renta nacional al capital inmobiliario, transfigurando la política social de la vivienda digna a un mecanismo privado de renta inmobiliaria. El capital inmobiliario ha sofisticado sus mecanismos de inserción de los circuitos de valorización y especulación urbana, provocando un incremento en el valor agregado del sector de la construcción en Morelos.

Instrumento de inversión	2005	2010	2015	2020	2025[a]
Créditos a la vivienda otorgados por el FOVISSSTE [b]	6,200	12,700	18,400	22,600	26,000
Viviendas nuevas en fraccionamiento (%)	43%	56%	64%	71%	78%
Número de obras urbanas construidas con recursos públicos [b]	38	62	84	96	112
Inversión en infraestructura urbana por el gobierno federal [c]	1,100	1,980	3,200	4,550	6,200

Tabla 1. Vivienda, crédito público e infraestructura urbana en Morelos (2005–2025)

Fuente: Elaboración propia. Notas: a) Los datos corresponden al primer semestre de 2025. b) Hace referencia a créditos otorgados en términos acumulativos. c) Se refiere a millones de pesos

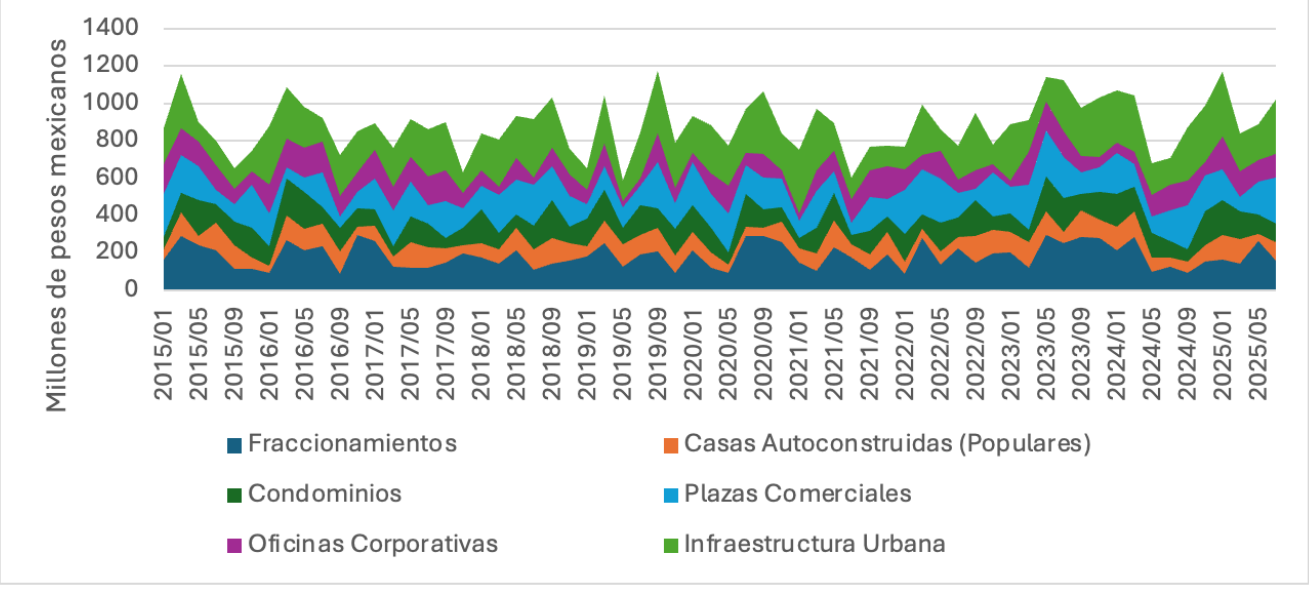


Figura 2. Dinámica del capital inmobiliario y urbano en Morelos (2015–2025)

Fuente: Elaboración propia.

Instrumentos financieros como las FIBRAS (Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces), permiten que empresas desarrolladoras puedan financiar y especular con el valor del espacio urbano construido. El urbano construido deja de ser soporte de la vida para convertirse en un instrumento especulativo, cuya ganancia no está ligada a su uso, sino a la expectativa de valorización prospectada. Esta transfiguración del suelo en activo financiero refuerza un régimen de acumulación por captura de renta, ahondando la exclusión socioespacial y sometiendo el territorio a los ciclos especulativos del mercado financiero.

Renta Inmobiliaria, Especulación Urbana, Crisis de la Vivienda

Mientras que la vivienda popular y la autoconstrucción sostuvieron niveles relativamente constantes gracias a los instrumentos de financiamiento estatal —con promedios bimestrales cercanos a los 600 millones de pesos durante todo el periodo—, han sido las inversiones en centros comerciales, desarrollos verticales y obras de infraestructura urbana las que han detonado mayores picos de acumulación para el sector inmobiliario. Para julio de 2019, la inversión para la construcción de infraestructura urbana superó los 1,400 millones de pesos; para marzo de 2021, las oficinas corporativas reportaron un valor superior a los 1,175 millones. Las plazas comerciales, por su parte, mostraron una aceleración sostenida desde 2017, con un punto culminante en enero de 2020, cuando la inversión rebasó los 1,310 millones de pesos (ver Figura 2).

El espacio urbano construido en el estado de Morelos se ha expandido desaforadamente entre 2018 y 2025. Este proceso está documentado en los registros municipales y estatales, los cuales determinan que superó una superficie de 12.9 millones de m2. Si bien esta cobertura de la superficie urbana corresponde significativamente al desarrollo de zonas comerciales y servicios turísticos, los hallazgos del estudio mostraron que el 60% de la expansión acumulada del entorno edificado corresponde a departamentos construidos bajo la forma de viviendas verticales como parte de una nueva oferta habitacional (IDEFOMM, 2018).

Municipio	Superficie construida autorizada (m2)	Densidad constructiva por habitante (m2/hab)	Promedio diario de superficie edificada (m2/día)	Presión edificatoria sobre superficie urbana útil (m2/km2)	Intensidad ajustada de ocupación territorial	Total de nuevas obras registradas	Indicadores de opacidad y disfunción informativa
Cuernavaca	1,890,451.23	6.2	1460	1304.6	Muy alta	967	Solicitudes sin respuesta, archivos fragmentarios (DT, NE)
Cuautla	1,740,000.00	7.8	1350	1250.3	Muy alta	620	Poca trazabilidad, datos sin referencia geográfica (DT)
Jiutepec	1,102,330.84	7.4	850	1122.3	Muy alta	544	Acceso condicionado, burocracia cerrada (BU)
Temixco	944,217.61	6.8	730	958.6	Alta	412	Expedientes incompletos, negativa reiterada (DT)
Emiliano Zapata	862,540.05	7.1	690	907.5	Alta	389	Filtración selectiva de datos, opacidad estructural (DT, BO)
Xochitepec	723,118.34	6.5	580	806.7	Alta	310	Silencio administrativo, respuestas ambiguas (DT, NE)
Yautepec	648,995.12	5.4	520	762.9	Media-alta	274	Censura territorial de expedientes (NE)
Huitzilac	401,235.77	3.3	320	510.1	Media	189	Contradicciones entre fuentes, inexistencia de padrón (Bu, NE)
Tepoztlán	302,440.89	2.6	240	400.5	Baja	133	Subregistro deliberado, archivos ocultos (NE)
Tlayacapan	188,921.08	1.9	160	352.9	Baja	89	Sin archivo electrónico, entrega parcial (DT)
Jonacatepec	91,228.34	1.1	85	275.4	Muy baja	44	Inexistencia de base de datos pública (NE)
Miacatlán	56,304.92	0.6	52	183.2	Muy baja	31	Incomunicación deliberada, datos ausentes (NE)

Tabla 2. Intensificación constructiva, presión territorial y opacidad

Fuente: Elaboración propia con datos obtenidos mediante un proceso de sistematización y verificación cruzada de fuentes oficiales estatales y municipales. La clasificación de NE, DT y BU se explica en el apartado de Materiales y Métodos.

Se observa que Cuernavaca se posiciona a la punta de dicho proceso, con más de 1,460 m2 construidos diariamente; seguido de Cuautla (1,350 m2); Jiutepec y Emiliano Zapata, con 850 m2 y 730 m2, respectivamente. Estos municipios concentran el 72.2% de la construcción del espacio urbano registrado ante las dependencias de catastro. El caso de Cuernavaca resulta paradigmático en tanto que este municipio vive un profundo problema de disponibilidad de suelo clasificado para la construcción de vivienda (Alvarado et al., 2008); y, sin embargo, presenta los mayores niveles de densidad de edificios construidos (1,760 m2 por hectárea). Si no se considera el espacio urbano destinado a la construcción de infraestructura urbana y las zonas clasificadas como áreas verdes o áreas naturales protegidas, se estima que, en términos efectivos, la densidad edificatoria se eleva a 3,560 m2 por hectárea. Esta cifra se encuentra 4.3 veces por encima de la media estatal.

El caso de la construcción del espacio urbano al interior del municipio de Tepoztlán resulta paradigmático. El total de la superficie edificada de dicho territorio resulta moderada en comparación con los datos de Cuernavaca o Cuautla: si se pondera la densidad por hectárea con base en la regulación del uso de suelo destinado para fines urbanos —y en tanto que más del 63% de su territorio está clasificado como zona de conservación ecológica—,

resulta que se produce una alarmante concentración de nuevas construcciones en zonas cercadas a las clasificadas como restringidas o con uso de suelo destinado a la conservación.

El crecimiento del espacio urbano construido se caracteriza por generar una geografía de la segregación. Los nuevos desarrollos de vivienda se concentran en el corredor Cuernavaca-Jiutepec-Temixco-Emiliano Zapata siendo una zona donde se concentra la mayor parte de infraestructura urbana de la entidad, además de ser un territorio donde se concentran los desarrollos comerciales de mayor valor. A contrapelo, en el corredor Cuautla-Ayala-Yautepec-Atlatlahucan-Yecapixtla se localizan las zonas con más rezagos en términos económicos, así como en lo que respecta al desarrollo de infraestructura y servicios urbanos básicos: agua, electricidad, drenaje, etcétera.

Dicha disparidad territorial se observa con mayor nitidez a la hora de considerar el indicador de la densidad edificada por habitante. La población total del estado de Morelos creció en un promedio de 1.4% en el periodo de estudio, mientras que la superficie del espacio urbano construido por cada habitante superó el 5.6%. Los municipios con mayor densidad urbana respecto al número de habitantes fueron Cuernavaca (6.2 m2/hab.); Cuautla (7.8 m2/hab.) y Jiutepec (7.4 m2/hab.) (ver Tabla 2).

El fenómeno de la especulación urbana en el territorio morelense se concentra, sobre todo, en edificar vivienda de tipo vertical; esto se demuestra en la correlación existente entre densidad edificada por hectárea y el referido incremento en el valor del suelo. Además, se determinó una diferencia entre el valor del mercado y el valor catastral de la vivienda construida. Por ejemplo, el valor de mercado del metro cuadrado construido en la ciudad de Cuernavaca supera los $22,500 MXN, mientras que el valor catastral no supera los $3,200 MXN. Existe una disparidad del 603%.

Se determinó una diferencia entre el valor del mercado y el valor fiscal de los inmuebles, lo que constituye una regresión en la estructura tributaria. Las zonas rurales y periurbanas cuentan con altas fiscales más altas en proporción con lo que se aplica en las zonas urbanas de mayor valor inmobiliario. No obstante, se identificó una clara tendencia en el incremento de los precios inmobiliarios, el valor catastral de la vivienda tan solo aumentó un 26.3% promedio entre 2020 y 2025; esto no se tradujo en generar una captura fiscal de la plusvalía generada por la expansión del espacio urbano construido.

La deuda pública en Morelos se intensificó hasta sobrepasar los $10,400 millones de pesos mexicanos para inicios de 2025; presentando un incremento superior al 32.8% respecto a los $7,831 millones de pesos mexicanos registrados para el ejercicio fiscal de 2020. Estos valores permiten determinar que el estado de Morelos es una entidad con mayor deuda per cápita del país.

Discusión

El crecimiento del espacio urbano construido en el estado de Morelos (2018-2025) ha implicado una expansión cuantitativa del entorno edificado. Existe una clara laxitud en la regulación urbana a favor del mercado inmobiliario, en donde el Estado actúa en favor de la construcción de vivienda privada y de mala calidad y en cotra del derecho colectivo a la vivienda diga y al hábitat sustentable (López, 2023). Se observa una intensa reconfigraución del territorio relacionada con las dinámicas del mercado inmobiliario internacional (Rogers & Koh, 2017). Este proceso se caracteriza por la desregulación y desorden institucional, en acuerdo con las prerrogativas del capital inmobiliario.

Los resultados del estudio son consistentes con los de otras investigaciones que anteceden al presente análisis y que abordan el tema de los efectos de la urbanización neoliberal en la ZMVM o en espacios metropolitanos del país (Janoschka & Salinas, 2017); o que identifican patrones de ocupación territorial por medio de una verticalización de la vivienda (Aquino & Aguilar, 2022). También se tiene cercanía con las investigaciones realizadas por Fuster-Farfán et al. (2021) acerca del desplazamiento de comunidades a causa del desarrollo de proyectos inmobilizarios de alto valor y densidad urbana.

A diferencia de lo que sucede en otras regiones de México en las que se cuenta con una mayor disponibilidad y acceso a la información pública referente a la construcción del espacio urbano, el estado de Morelos se distingue por una clara opacidad en lo que refiere a la gestión, actualización de los registos de licencias de construcción, usos de suelo y agravios en contra del derecho a la ciudad (Luna-Nemecio, 2022). Este rasgo implica un claro sesgo de información del presente trabajo. La falta de datos oficiales —incluidos archivos incompletos, negativas de acceso a la información o ausencia clara de datos— no sólo representa un impedimento claro para la fiscalización y contraloría ciudadada, sino que reprenta un claro ejemplo de impunidad urbana (Alvarado et al., 2024).

En términos analíticos, los hallazgos de la investigación constituyen una herramienta clara en lo referente a los estudios urbanos o a los que abordan el tema de la planificación urbana (Elinbaum et al., 2025). Se vinculan variables económicas relacionadas con la renta

inmobiliaria y la suferficie del espacio urbano construido, lo que permite contar con una base sólida para derivar en estrategias de incidencia y estimación de escenarios de riesgo urbano, y servir como referente de análisis para estudiar procesos ligados a la gentrificación, pauperización y despojo (Cruz-Bello et al., 2023).

Los resultados de esta investigación abonan a la comprensión del neoliberalismo urbano, mostrando que en espacios periféricos como el estado de Morelos se llega a instaurar una lógica agresiva de acumulación por renta inmobiliaria (Janoschka & Salinas, 2017). Todo ello orquestado a través de subsidios estatales y una arquitectura institucional opaca en su diseño. Este estudio, en contraste con la literatura anterior que ha abordado teóricamente los impactos de la verticalización y la financiarización en las megacapitales latinoamericanas (Carroza-Athens, 2022), pone de manifiesto la especificidad territorial de dichos procesos y sus implicaciones fiscales, ecológicas y sociales.

Conclusiones

Se concluye que el crecimiento desaforado del espacio urbano construido en el estado de Morelos está marcado por un patrón de crecimiento desigual, insostenible y acorde a una acumulación de capital centrada en la renta inmobiliaria. El estudio muestra ciertas limitaciones: el escaso acceso a la información oficial, la falta de políticas públicas transparentes, la falta de testimonios y narrativas de las personas a las que se les ha negado su derecho a tener una vida y habitat digno. Entre las líneas de investigación que se inauguran a partir de este estudio, está la profundización del análisis sobre los movimientos polulares que luchan y resisten por la vivienda digna en el estado de Morelos.

Referencias

ALMEIDA, R., BRANDÃO, M., TORRES, R., PATRÍCIO, P., & AMARAL, P. (2020). An assessment of the impacts of large-scale urban projects on land values: The case of Belo Horizonte, Brazil. *Papers of the Regional Science Association, 100*(2), 517–560. https://doi.org/10.1111/pirs.12572

ALVARADO ROSAS, C., VIEYRA MEDRANO, A., & HERNÁNDEZ LOZANO, J. (2008). Diferenciación socio-residencial en el Área Urbana de la Ciudad de Cuernavaca, Morelos. *Investigaciones geográficas*, (66), 135-152. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?pid=S0188-46112008000200009

ALVARADO VÁZQUEZ, S., MADUREIRA, A. M., OSTERMANN, F. O., & PFEFFER, K. (2024). Challenges and opportunities of public space management in Mexico. *Cities, 146*, 104743. https://doi.org/10.1016/j.cities.2023.104743

AQUINO ILLESCAS, V. H., & AGUILAR MARTÍNEZ, A. G. (2022). La verticalización corporativa del espacio urbano en la Ciudad de México (1940-2018). *Revista de Geografía Norte Grande*, (81), 161-182. http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022022000100161

BAER, L., & KAUW, M. (2016). Mercado inmobiliario y acceso a la vivienda formal en la Ciudad de Buenos Aires, y su contexto metropolitano, entre 2003 y 2013. *EURE (Santiago), 42*(126), 5–25. https://doi.org/10.4067/s0250-71612016000200001

CARROZA-ATHENS, N. (2022). Variedades de financiarización de la vivienda en América Latina: un análisis comparado entre Chile y Venezuela (2000-2015). *Revista INVI, 37*(105), 98-123. http://dx.doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63800

CRUZ-BELLO, G. M., GALEANA-PIZAÑA, J. M., & GONZÁLEZ-ARELLANO, S. (2023). Urban growth in peri-urban, rural and urban areas: Mexico City. *Buildings & Cities*, *4*(1),1-6. https://doi.org/10.5334/bc.230

DATTWYLER, R. H., MARTÍNEZ, M. C., PETERSON, V. A., & ARREORTUA, L. S. (2021). La organización del mercado del suelo y los subsidios a la localización de vivienda como soluciones desde la política neoliberal en Chile y México. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, *13*, e20190170. https://doi.org/10.1590/2175-3369.013.e20190170

ELINBAUM, P., VICUÑA, M., & VALENZUELA MONTES, L. M. (2025). Planning the metropolitan region in the era of governance: three Latin American cases. *Urban Research & Practice*, *18*(1), 106-129. https://doi.org/10.1080/17535069.2024.2346744

FERNANDEZ, R., & AALBERS, M. B. (2017). Housing and capital in the twenty-first century: realigning housing studies and political economy. *Housing, Theory and Society, 34*(2), 151-158. https://doi.org/10.1080/14036096.2017.1293379

FLORES DEWEY, O., & DAVIS, D. E. (2013). Planning, politics, and urban mega-projects in developmental context: Lessons from Mexico City's airport controversy. *Journal of Urban affairs*, *35*(5), 531-551. https://doi.org/10.1111/juaf.12012

FUENTES VALDIVIESO, R. (2025). Del miedo al cumplimiento: Violencia estructural y salud en mujeres médicas residentes durante la pandemia por COVID-19 en México. En G. J. González-Pérez & M. G. Vega-López (Orgs.), *Ciências da Saúde: Investigação e Prática III* (pp. 127–136). Editora Artemis. https://doi.org/10.37572/EdArt_30072560411

FUSTER-FARFÁN, X., ALVARADO PETERSON, V., & HIDALGO DATTWYLER, R. (2021). ¿ Es posible vivir juntos? Conflictos por la vivienda en el Gran Santiago. Bitácora Urbano Territorial, 31(1), 27-40. *https://doi.org/10.15446/bitacora.v31n1.87701*

GASCA SALAS, J. (2017). Henri Lefebvre y el derecho a la ciudad. Exégesis desde sus "Tesis sobre la ciudad". *Bitácora Urbano Territorial, 27*(2), 19–26. https://doi.org/10.15446/bitacora.v27n2.63039

HODKINSON, S. (2021). Urban warfare: housing under the empire of finance. *Housing Studies*, *37*(1), 179–181. https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2004038

HOLGERSEN, S., & BLACKWELL, T. (2025). Housing Crisis or Immiseration? Revisiting the Housing Question under Urban Capitalism. Antipode, 57(4), 1515-1535. https://doi.org/10.1111/anti.70026

INSTITUTO DE DESARROLLO Y FORTALECIMIENTO MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS (IDEFOMM). (2018). *Programa Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Morelos 2018–2033*. Gobierno del Estado de Morelos.

JANOSCHKA, M., & SEQUERA, J. (2016). Gentrification in Latin America: addressing the politics and geographies of displacement. *Urban Geography*, *37*(8), 1175–1194. https://doi.org/10.1080/02723638.2015.1103995

JANOSCHKA, M., & SALINAS ARREORTUA, L. (2017). Peripheral urbanization in Mexico City: A comparative analysis of uneven social and material geographies in low-income housing estates. *Habitat International, 70*, 43–49. https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2017.10.003

LEFEBVRE, H. (1992). La révolution urbaine. *Espaces Temps*, *49*(1), 181–187. https://doi.org/10.3406/espat.1992.3846

LIU, Y. (2022). Space Reproduction in Urban China: Toward a Theoretical Framework of Urban Regeneration. *Land*, *11*(10), 1704. https://doi.org/10.3390/land11101704

LÓPEZ Y LÓPEZ, Á. M. (2023). Propiedad privada y disciplina del mercado en el Proyecto de Ley por el derecho a la vivienda. *Cuadernos de Derecho Local, (59)*, 190–220. https://doi.org/10.61521/cuadernosderecholocal.59.908

LUNA NEMECIO, J. (2022). Sustentabilidad versus emergencia ambiental: los corredores urbano-industriales como factor de conflictos hídricos en el estado de Morelos, México. *Revista Universidad y Sociedad*, *14*(2), 90-100. http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S2218-36202022000200090&script=sci_arttext

LUNA NEMECIO, J., & TOBÓN, S. (2021). Urbanización sustentable y resiliente ante el Covid-19: nuevos horizontes para la investigación de las ciudades. *Revista Universidad y Sociedad*, *13*(1), 110-118. http://scielo.sld.cu/scielo.php?pid=S2218-36202021000100110&script=sci_arttext&tlng=pt

MONKKONEN, P. (2011). The housing transition in Mexico: Expanding access to housing finance. *Urban Affairs Review*, *47*(5), 672-695. https://doi.org/10.1177/1078087411400381

ORTIZ, C. (2024). Writing the Latin American city: Trajectories of urban scholarship. *Urban Studies*, *61*(3), 399-425. https://doi.org/10.1177/00420980231184037

PARNREITER, C. (2015). Strategic planning, the real estate economy, and the production of new spaces of centrality. The case of Mexico City. *Erdkunde*, 21-31. https://www.jstor.org/stable/24365262

ROGERS, D., & KOH, S. Y. (2017). The globalization of real estate: The politics and practice of foreign real estate investment. *International journal of housing policy*, *17*(1), 1-14. https://doi.org/10.1080/19491247.2016.1270618

VEJCHODSKÁ, E., BARREIRA, A. P., AUZIŅŠ, A., JÜRGENSON, E., FOWLES, S., & MALIENE, V. (2022). Bridging land value capture with land rent narratives. *Land Use Policy*, *114*, 105956. https://doi.org/10.1016/j.landusepol.2021.105956

35 | 3

Dossier Central

Bitácora 35 (3) 2025: 127-140
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá

Vivienda, trabajo y reproducción social en la urbanización popular.

Hacer ciudad y sostener la vida[1]

Housing, Labor, and Social Reproduction in Popular Urbanization.
City-Making and Sustaining Life

Habitação, trabalho e reprodução social na urbanização popular.
Fazer cidade, sustentar a vida

Logement, travail et reproduction sociale dans l'urbanisation populaire.
Produire la ville, soutenir la vie

Fuente: Autoría propia

Autor

María del Pilar Isla

Universidad Nacional de Mar del Plata – CONICET

mariadelpilarisla@gmail.com
https://orcid.org/0009-0001-2197-9145

Recibido: 01/09/2025
Aprobado: 11/12/2025

Cómo citar este artículo:

Isla, M. P. (2025). Vivienda, trabajo y reproducción social en la urbanización popular. Hacer ciudad y sostener la vida. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 127-140.

https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122529

[1] Este trabajo forma parte de una investigación doctoral en curso financiada por CONICET.

Resumen

En este artículo se argumenta que la cuestión habitacional en América Latina no puede reducirse al déficit de vivienda ni a parámetros técnicos, sino que debe comprenderse en su vínculo con el trabajo y la reproducción social. El enfoque teórico se apoya en tres campos: la tradición marxista sobre vivienda y cuestión urbana, los aportes feministas sobre reproducción social y economías populares y los debates latinoamericanos en torno a la urbanización popular. El análisis se organiza en torno a la categoría central de estrategias de mejora habitacional, abordando tres dimensiones analíticas: la integración entre actividades productivas y reproductivas en la vivienda; las redes comunitarias y disputas territoriales; y el vínculo con políticas públicas de mejoramiento del hábitat. La estrategia metodológica es cualitativa y consiste en combinar herramientas conceptuales y empíricas a través del estudio de tres trayectorias habitacionales en dos barrios populares de Mar del Plata (Provincia de Buenos Aires, Argentina). Los resultados obtenidos permiten avanzar más allá de la noción de informalidad y aportan evidencia para sostener que los procesos de urbanización popular son prácticas de producción del espacio-tiempo donde la reproducción de la vida demanda una reposición cotidiana de las condiciones materiales del hábitat.

Palabras clave: vivienda, trabajo, ciudad, urbanización popular, reproducción social

Autor

María del Pilar Isla

Arquitecta por la Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño de la Universidad Nacional de Mar del Plata (FAUD-UNMdP). Doctoranda en el Programa de Estudios Urbanos de la Universidad Nacional de General Sarmiento (UNGS). Becaria doctoral del Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), con lugar de trabajo en el Instituto de Investigaciones en Desarrollo Urbano, Tecnología y Vivienda (FAUD-UNMdP).

Abstract

This article argues that the housing question in Latin America cannot be reduced to a housing deficit or technical parameters, but must instead be understood in its relationship to work and social reproduction. The theoretical approach draws on three fields: the Marxist tradition on housing and the urban question, feminist contributions on social reproduction and popular economies, and Latin American debates on popular urbanization. The analysis is organized around the central category of housing improvement strategies, addressing three analytical dimensions: the integration of productive and reproductive activities within the home; community networks and territorial disputes, and the relationship with public policies aimed at improving habitat conditions. The methodological strategy is qualitative and combines conceptual and empirical tools through the study of three housing trajectories in two low-income neighborhoods of Mar del Plata (Province of Buenos Aires, Argentina). The findings allow us to move beyond the notion of informality and provide evidence that processes of popular urbanization are practices of space–time production in which the reproduction of life requires the everyday restoration of the material conditions of habitat.

Keywords: housing, labour, city, popular urbanization, social reproduction

Résumé

Cet article soutient que la question du logement en Amérique latine ne peut être réduite ni au déficit de logement ni à des paramètres techniques, mais qu'elle doit être comprise dans son lien avec le travail et la reproduction sociale. L'approche théorique s'appuie sur trois champs : la tradition marxiste portant sur le logement et la question urbaine, les apports féministes sur la reproduction sociale et les économies populaires, ainsi que les débats latino-américains autour de l'urbanisation populaire. L'analyse s'organise autour de la catégorie centrale des stratégies d'amélioration de l'habitat, en abordant trois dimensions analytiques : l'intégration entre activités productives et reproductives au sein du logement ; les réseaux communautaires et les conflits territoriaux, et le lien avec les politiques publiques de transformation de l'habitat. La stratégie méthodologique est qualitative et consiste à combiner des outils conceptuels et empiriques à partir de l'étude de trois trajectoires résidentielles dans deux quartiers populaires de Mar del Plata (Province de Buenos Aires, Argentine). Les résultats obtenus permettent d'aller au-delà de la notion d'informalité et montrent que les processus d'urbanisation populaire sont des pratiques de production de l'espace-temps dans lesquelles la reproduction de la vie exige une reconstitution quotidienne des conditions matérielles de l'habitat.

Mots-clés : logement, travail, ville, urbanisation populaire, reproduction sociale

Resumo

Este artigo sustenta que a questão habitacional na América Latina não pode ser reduzida ao déficit de moradia nem a parâmetros técnicos, mas deve ser compreendida em sua relação com o trabalho e a reprodução social. A abordagem teórica apoia-se em três campos: a tradição marxista sobre moradia e questão urbana, as contribuições feministas sobre reprodução social e economias populares, e os debates latino-americanos em torno da urbanização popular. A análise organiza-se em torno da categoria central de estratégias de melhoria habitacional, abordando três dimensões analíticas: a integração entre atividades produtivas e reprodutivas na moradia; as redes comunitárias e disputas territoriais, e a relação com políticas públicas de melhoria do habitat. A estratégia metodológica é qualitativa e consiste em combinar ferramentas conceituais e empíricas por meio do estudo de três trajetórias habitacionais em dois bairros populares de Mar del Plata (Província de Buenos Aires, Argentina). Os resultados obtidos permitem avançar para além da noção de informalidade e oferecem evidências de que os processos de urbanização popular são práticas de produção do espaço-tempo nas quais a reprodução da vida demanda uma reposição cotidiana das condições materiais do habitat.

Palavras-chave: moradia, trabalho, cidade, urbanização popular, reprodução social



Introducción

La cuestión habitacional, históricamente vinculada a la llamada 'cuestión social', se transformó en 'cuestión urbana' en un proceso de especialización disciplinaria que, como advierte Topalov (1990a), tendió a autonomizar el análisis del espacio urbano respecto de las estructuras sociales que lo producen. Este desplazamiento hacia un tratamiento más técnico y sectorial, reforzado por la institucionalización de la planificación y la política urbana, ha contribuido a abordar de forma fragmentaria fenómenos complejos, como el acceso a la vivienda y la producción social del hábitat, diluyendo su dimensión política y sus vínculos con el mundo del trabajo y la reproducción social. Las visiones dominantes de la disciplina urbanística tienden a formas de concepción del espacio estatalistas, tecnocráticas y mercantilistas (Brenner, 2009) quedando entrampadas en visiones dualistas de la ciudad (formal/informal, legal/ilegal).

La premisa que orienta el análisis sostiene que el problema persistente de la vivienda en América Latina no puede comprenderse plenamente sin considerar su articulación con las formas de trabajo y los procesos de reproducción social. Esto permite desplazar el análisis desde un enfoque centrado exclusivamente en el déficit habitacional o en las condiciones físicas de la vivienda, hacia una lectura que la entiende como parte de un entramado de estrategias domésticas, productivas y comunitarias que sostienen la vida.

En América Latina este dualismo resulta particularmente problemático, ya que la dificultad para acceder a suelo urbanizado, lejos de representar una anomalía, es un fenómeno extendido y persistente de nuestras ciudades (Jaramillo, 2021). Las normas que regulan y restringen la propiedad privada consideran en condición de ilegalidad/informalidad tanto a quienes no pueden acceder a títulos de propiedad, como a quienes, en el proceso de urbanización, incumplen las normas de construcción (Clichevsky, 2000). Pero al mismo tiempo, es la falta de regulación estatal lo que permite el incremento de las lógicas especulativas que dificultan cada vez más el acceso al suelo con servicios y acrecientan los niveles de informalidad. Según Smolka (como se citó en Del Río, Gonzalez, 2019), las ciudades latinoamericanas se caracterizan por poseer una elevada proporción de suelo con escasa o nula cobertura de servicios, equipamientos e infraestructura y elevados precios de suelo en relación con sus niveles de ingreso y desarrollo; esto permite a los dueños de la tierra apropiarse de una renta diferencial producto de la escasez relativa de suelo urbano. Resulta insuficiente reducir las formas de habitar de las mayorías urbanas a las conceptualizaciones dominantes que las inscriben bajo las etiquetas de 'ilegal' o 'informal', ya que, por un lado, existen numerosas excepciones y transgresiones a los códigos normativos urbanos de emprendimientos inmobiliarios en connivencia con gobiernos locales y, por otro, eludir ciertas ambigüedades forma parte de pactos sociales implícitos que posibilitan la existencia de estos sectores (The Urban Popular Economy Collective, 2022). En consecuencia, se adopta la noción de urbanización popular, entendida como las prácticas que llevan adelante los propios pobladores de barrios empobrecidos en pos de subsanar, reponer y cuestionar el despojo de infraestructura pública (Gago, 2019). La premisa que orienta el análisis sostiene que el problema persistente de la vivienda en América Latina no puede comprenderse plenamente sin considerar su articulación con las formas de trabajo y los procesos de reproducción social. Esto permite desplazar el análisis desde un enfoque centrado exclusivamente en el déficit habitacional o en las condiciones físicas de la vivienda, hacia una lectura que la entiende como parte de un entramado de estrategias domésticas, productivas y comunitarias que sostienen la vida. De este modo, indagar en esta articulación resulta clave para visibilizar cómo las familias combinan recursos, espacios y tiempos destinados tanto a la generación de ingresos como a las tareas de cuidado y cómo, estas prácticas, se entrelazan con las disputas por la urbaniza-

ción popular. Desde esta perspectiva, el artículo sostiene que las estrategias de mejora habitacional desarrolladas en los barrios populares se constituyen a partir de prácticas productivo-reproductivas y su análisis permite tener una compresión más acabada de la urbanización popular, superando la mirada en el déficit y el dualismo formal/informal.

En este sentido, las coordenadas teóricas que orientan el análisis se construyen a partir del diálogo entre tres perspectivas, las cuales ofrecen herramientas conceptuales complementarias para comprender la imbricación entre vivienda, trabajo y reproducción social en la urbanización popular. En primer lugar, se retoman las contribuciones pioneras del marxismo urbano que permiten situar la vivienda en relación con los procesos de acumulación del capital y con la reproducción de la fuerza de trabajo. Luego se incorporan los aportes del feminismo y economías populares, que han visibilizado el trabajo doméstico y de cuidados como componente estructural para la reproducción del capital y han cuestionado la división entre lo productivo y lo reproductivo al evidenciar su interdependencia, a la vez que han enfatizado la diversidad y centralidad de las estrategias productivas no subordinadas exclusivamente al empleo formal. Finalmente, se retoman los debates latinoamericanos sobre urbanización popular, en particular, aquellos vinculados a las estrategias de autoproducción y autogestión del hábitat y sus relaciones con las políticas públicas habitacionales.

Perspectiva Teórica

Vivienda y Cuestión Urbana en los Clásicos

Este apartado recupera los aportes de autores considerados clásicos en los estudios urbanos, cuyas elaboraciones —vinculadas a la tradición crítica marxista— sentaron las bases para comprender la vivienda y la ciudad como dimensiones inseparables de las relaciones sociales de producción y de las contradicciones propias del capitalismo.

En primer lugar, la obra *Contribución al problema de la vivienda* (2006 [1873]) de Friedrich Engels es, sin dudas, una de las primeras elaboraciones teóricas que articula de manera explícita las condiciones materiales de vida —y en particular la vivienda— con la organización social del trabajo. Surge de una serie de artículos en los que discute con algunos de sus contemporáneos sobre cómo resolver el problema de la vivienda de los sectores proletarios de la época. Engels no aborda la cuestión habitacional como un problema sectorial ni meramente técnico, sino como una manifestación estructural de las contradicciones del capitalismo, inseparable de la lógica de explotación que organiza la producción y la reproducción de la fuerza de trabajo. En este sentido, el texto ofrece herramientas conceptuales tempranas, críticas de miradas artefactuales sobre la vivienda, y enlaza las condiciones del trabajo de lo que hoy llamaríamos sectores populares con dinámicas urbanas concretas.

Algunas de esas preocupaciones fueron retomadas un siglo después por el filósofo francés Henri Lefebvre, quien avanza sobre una teoría marxista del espacio (social) —y de las relaciones sociales que en él y por él se producen—. Así, en *La producción del espacio*, Lefebvre (2013 [1974]) plantea la necesidad de una teoría unitaria sobre el espacio de la práctica social, lo cual podríamos entender en algún punto como la radicalización del gesto de Engels al plantear la imposibilidad de disociar la cuestión de la vivienda de las condiciones del trabajo y del modo de producción capitalista. Si bien no aborda explícitamente el problema de la vivienda, su crítica a la fragmentación y a la disociación del tiempo y el espacio permite pensar cómo las estrategias de reproducción social que sostienen la vida cotidiana forman parte constitutiva de la producción del espacio urbano y son una dimensión analítica relevante.

A diferencia de Lefebvre, cuyas formulaciones se inscriben en una filosofía del espacio, Manuel Castells aborda estos problemas desde una sociología urbana anclada en la economía política. En *La cuestión urbana* (1999 [1972]), plantea la vivienda como condición de reproducción de la fuerza de trabajo y como bien de consumo colectivo cuya provisión exige intervención estatal, a la vez que introduce una crítica a la planificación como exclusivamente técnica, develando su carácter político y situando la vivienda en el cruce entre reproducción social e intervención estatal.

Christian Topalov, retoma estas discusiones realizando un repaso de las investigaciones urbanas de inspiración marxista en un trabajo denominado *Hacer la historia de la investigación urbana: la experiencia francesa desde 1965* (1990b). De acuerdo con este autor, las investigaciones de los años setenta estaban orientadas a la urbanización, las políticas públicas y los movimientos sociales pero "como efectos de una dinámica estructural, como procesos sin sujeto" (Topalov, 1990b, p. 16), y "las prácticas resultan de una interacción entre las características derivadas de la posición de los grupos en la estructura social y las condiciones externas que resultan de la lógica de la acumulación y de las políticas estatales" (Topalov, 1990b, p. 16). Identifica que, como crítica a esto, surgen una serie de investigaciones que ponen la mirada en la mediación entre las prácticas y condiciones y la especificidad del individuo, sin perder de vista su posición de clase.

> Los trabajadores ya no son vistos como una simple fuerza de trabajo, es decir desde el punto de vista de su función para el capital, sino también como sujetos que desarrollan prácticas. Estas prácticas de clase no necesariamente toman la forma de acción colectiva, porque las respuestas populares a las situaciones son en principio cotidianas y silenciosas (Topalov, 1990b, p. 17).

Topalov señala que, si bien este nuevo momento se apoya en la superación de los vacíos dejados por las teorías estructuralistas anteriores, no alcanza la densidad teórica de sus predecesores. En sus palabras, más que consolidar un marco explicativo robusto, lo que se observa es una "rehabilitación del empirismo bajo la forma de una descripción infinita de singularidades" (Topalov, 1990b, p. 17), lo cual fragmenta el análisis y lo priva de capacidad de generalización crítica. Esto plantea un problema analítico sobre cómo identificar patrones diferenciales que estructuran las prácticas urbanas sin reducirlas a determinismos abstractos o singularidades dispersas.

Aportes desde la Perspectiva Feminista y de Economías Populares

La literatura feminista de orientación marxista ofrece herramientas claves, permitiendo identificar patrones diferenciales —particularmente de género— que no se diluyen en singularidades ni se reducen a determinismos estructurales. Estas autoras realizan relevantes aportes a la conceptualización de la reproducción social en su composición histórica y en diversas relecturas de Marx, evidenciando que el crecimiento del régimen capitalista necesitó institucionalizar la separación entre producción y reproducción sobre una determinada base de género. Nancy Fraser, en su artículo *Las contradicciones del capital y los cuidados* (2020) explica que, por un lado, la reproducción social es una de las condiciones necesarias para la acumulación sostenida del capital, pero que, por otro, la orientación del capitalismo a la acumulación ilimitada tiende a desestabilizar los procesos mismos de reproducción donde se asienta, en lo que denomina la contradicción sociorreproductiva del capitalismo (Fraser, 2020). Además, existen numerosos trabajos que documentan cómo la reestructuración de las relaciones globales de producción bajo el neoliberalismo afectó negativamente las condiciones de reproducción de las grandes mayorías sociales, lo que muchas autoras han denominado como 'crisis de los cuidados' (Fraser, 2020). En particular en Argentina, la crisis del 2001 resultó un momento bisagra, donde la irrupción en las calles de los movimientos sociales, especialmente del movimiento de desocupados, al mismo tiempo que abrió la "problematización sobre el trabajo y la pregunta por la vida digna desacoplada del régimen salarial" (Gago, 2021, p. 960), evidenció un protagonismo indisimulable de las mujeres en la organización de espacios colectivos destinados a la reproducción de la vida (Gago, 2019). Las tareas reproductivas ya no se encontraban relegadas exclusivamente al interior de la vivienda, sino que se organizaban en una multiplicidad de prácticas en el espacio público como el barrio, el piquete, la marcha, la feria, etc. Simultáneamente, la creciente falta de empleo condujo a amplios sectores a idear nuevas formas de autogestión de la fuerza de trabajo, en lo que ahora nombramos economías populares. Estas economías no representan simplemente un paisaje de transición hacia la restauración del empleo asalariado tradicional; más bien, han demostrado una persistencia y consolidación a lo largo del tiempo, y han ejercido una "potencia estructuradora de lo social en momentos de descomposición de la autoridad estatal" (Gago, 2016, p. 184). Esto abre la pregunta sobre el alcance que tienen estas inteligencias y estrategias desplegadas por sectores populares urbanos —en su composición doméstica y comunitaria— y cómo se intersectan con los procesos de urbanización popular.

Los Debates Latinoamericanos sobre Urbanización Popular

La perspectiva desarrollada en este trabajo se apoya en una tradición consolidada dentro de los estudios urbanos latinoamericanos que, desde hace décadas, cuestionan la mirada centrada en el déficit habitacional y la dicotomía formal/informal. En América Latina, la urbanización popular, entendida como el conjunto de prácticas de hacer ciudad materializadas por los propios pobladores, ha sido objeto de múltiples debates. Una primera línea de análisis vincula el fenómeno de la pobreza urbana con las dinámicas de dependencia económica respecto de los países centrales, que estructuran los patrones socioespaciales de las ciudades latinoamericanas (Schteingart, 1973). Otra gran línea de debate —ampliamente desarrollada por autores como Turner y Pradilla— tuvo como objeto el rol de la participación popular a través de la autoconstrucción, asumiendo las contradicciones propias del modelo de producción capitalista. Sin embargo, existe un amplio consenso respecto al hecho de que esta forma de producción de ciudad tiene un nivel de extensión que se convierte en una característica general de nuestras ciudades. El concepto de Producción Social del Hábitat ha sido muy difundido en las últimas décadas gracias a asociaciones civiles y conferencias internacionales vinculadas a la temática del hábitat. Se trata de modalidades planificadas cuya promoción, conducción y supervisión provienen de actores externos a las unidades domésticas (Rodríguez et al., 2007). En cambio, cuando la iniciativa, el control y la construcción quedan en manos de los propios habitantes, estamos frente a procesos de autoproducción y autoconstrucción del hábitat (Rodríguez et al., 2007). En esta línea,

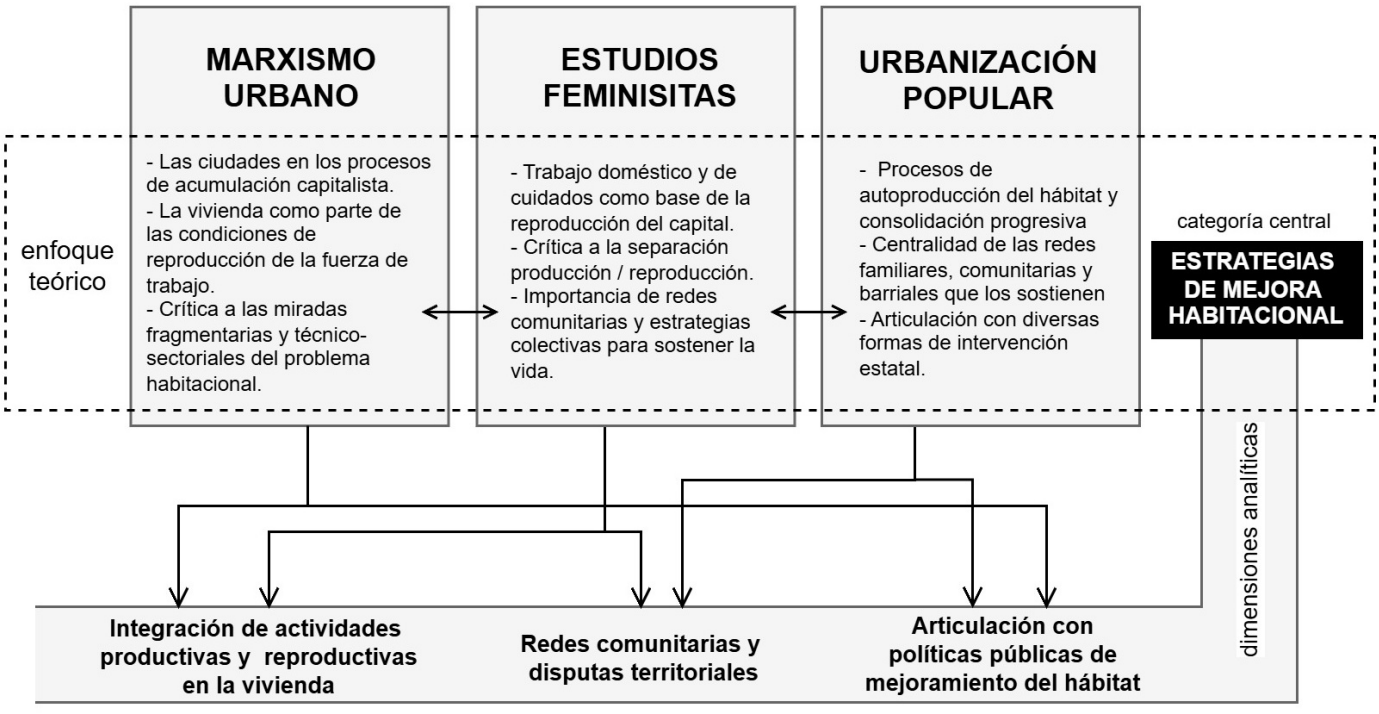


Figura 1. *Diagrama de articulación teórico-analítica*
Fuente: Elaboración propia.

los aportes de Pírez (2019) contribuyen a entender cómo se resuelve la cuestión de la vivienda e infraestructura en los sectores populares, a través de prácticas de lo que denomina urbanización inversa, donde primero se habita el suelo —despojado de infraestructura, en condiciones precarias y en ocasiones de riesgo ambiental o hídrico— y luego se consolida mediante sucesivos procesos de urbanización popular, donde las etapas de producción y consumo coexisten (Del Río et al., 2011).

Entre esas prácticas, Di Virgilio, Mejica y Guevara (2012) identifican cuatro dimensiones clave en las estrategias de acceso a suelo y vivienda: el acceso al suelo, mediante ocupación directa, compra-venta informal o cesión; el acceso a la vivienda, a través de autoconstrucción, compra-venta o alquileres informales de piezas; la situación dominial, marcada por la ausencia de regulación estatal, la falta de títulos o contratos y los desgastantes procesos de regularización a los que enfrentan los pobladores, y la evolución del lote, en función de las modificaciones progresivas realizadas en la parcela —central para el análisis en este trabajo—. A su vez, Di Virgilio (2011) caracteriza a las relaciones y redes familiares como un elemento fundamental sobre el cual se estructuran las condiciones del hábitat, donde se construyen estrategias para resolver las problemáticas habitacionales y se vinculan recursos tanto de programas sociales como de acceso a servicios públicos. En síntesis, para la autora, estas redes operan como gestoras de demandas sociales y de la resolución de problemas de la vida cotidiana, dando lugar a formas colectivas e individuales de gestión de la cotidianeidad (Di Virgilio, 2011).

La articulación de estos tres campos teóricos permite situar las estrategias de mejora habitacional en un entramado que combina dimensiones productivas, reproductivas, comunitarias y político-estatales. En la Figura 1 se sintetiza cómo estos aportes se organizan, distinguiendo —a efectos analíticos y sin pretensión de clausura— los aspectos en los que cada enfoque incide principalmente para la construcción de las dimensiones de análisis.

Estrategia Metodológica

La investigación desarrolla una estrategia metodológica situada en el campo de los estudios urbanos, que articula herramientas conceptuales y empíricas para analizar las interrelaciones entre vivienda, trabajo y reproducción de la vida. Se propone como categoría central las estrategias de mejora habitacional y, a partir de las coordenadas teóricas planteadas en el apartado anterior, se construyen tres dimensiones de análisis: integración de actividades productivas y reproductivas en la vivienda; redes comunitarias y disputas territoriales, y articulación con políticas

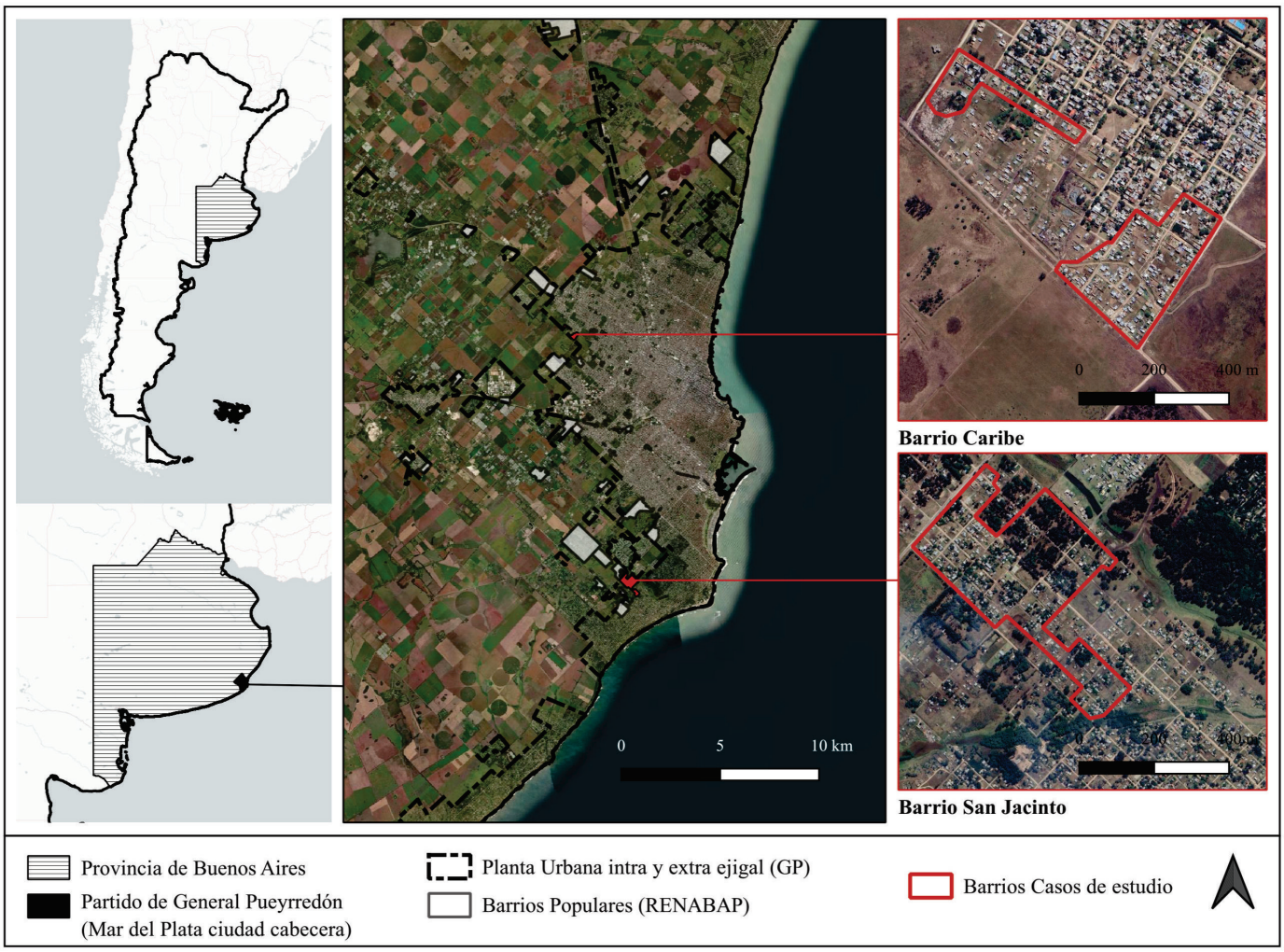


Figura 2. *Barrios Caribe y San Jacinto*
Fuente: Elaboración propia con base en MGP y RENABAP.

públicas de mejoramiento del hábitat. Este trabajo busca comprender el rol que tienen las actividades productivas, reproductivas y comunitarias en las estrategias de mejora del hábitat dentro de los procesos de urbanización popular. Estas estrategias son analizadas a partir de las trayectorias habitacionales de tres mujeres de dos barrios populares de la ciudad de Mar del Plata (Provincia de Buenos Aires, Argentina) (ver Figura 2. Para esto, se adopta un enfoque cualitativo en línea con lo planteado por Sautu (2005), para quien este tipo de estrategias metodológicas resulta adecuado para describir procesos, atendiendo a la interacción entre prácticas y contexto, y permitiendo al mismo tiempo captar los sentidos en disputa. Se trabajó con entrevistas semiestructuradas, conversaciones informales en el marco de una investigación participante y registros fotográficos. A partir de este material, se reconstruyeron gráficamente las estrategias de mejora habitacional observando las transformaciones intralote.

El trabajo de campo se realizó entre 2021 y 2024, en el marco de la implementación de políticas impulsadas por la Secretaría de Integración Socio Urbana de la Nación[2] (en adelante SISU–N) para garantizar el acceso a infraestructura básica y equipamientos comunitarios a los más de 6,647 barrios populares de la Argentina, donde según el ReNaBaP[3] habitan cerca de 1.2 millones de familias.

En la ciudad de Mar del Plata, el grupo Ciencia y Tecnología para el Habitar Popular (en adelante CyTHaP) —en el cual se inscribe esta investigación— brindó acompañamiento social y técnico, articulando con diversos actores institucionales y vecinales para implementar estas políti-

[2] Formó parte de una generación de políticas bajo el paradigma de la integración socio urbana que tuvieron lugar en Argentina entre 2020 y 2023 a cargo del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación y que se vieron interrumpidas en la presidencia de Javier Milei. Para más información ver Bonano e Isla, 2024.

[3] El Registro Nacional de Barrios Populares es un sistema oficial de información de actualización periódica de la situación de los barrios populares.

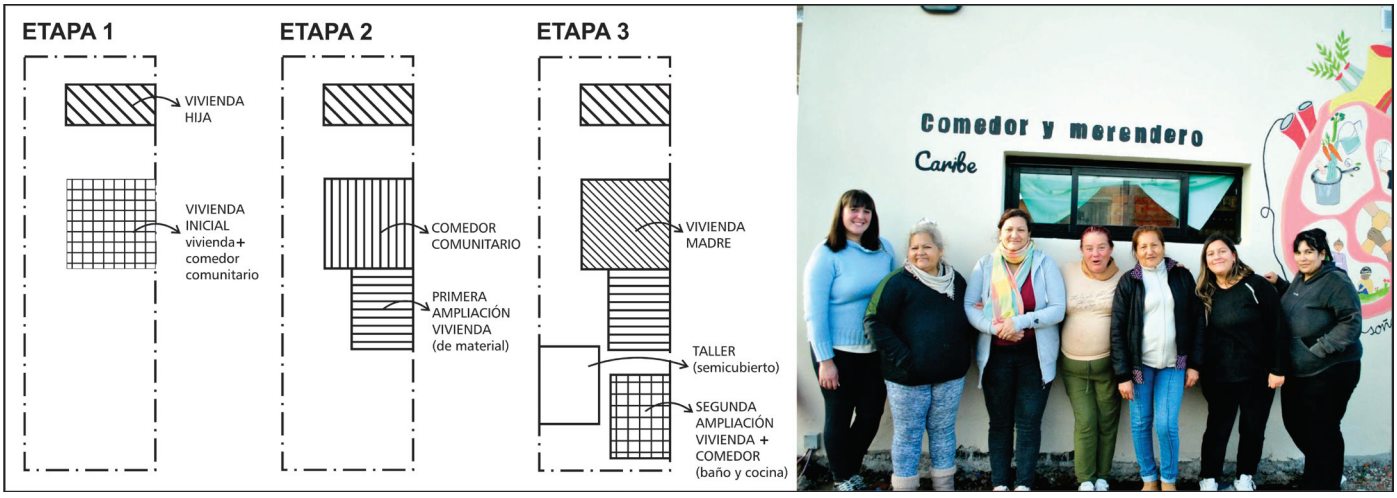


Figura 3. Trayectoria intralote Laura - Fotografía del comedor y sus trabajadoras
Fuente: Elaboración propia. Fotografía archivo CyTHaP.

cas. El barrio Caribe —ubicado en la zona noroeste de la ciudad— es de reciente formación y cuenta con una fuerte red de mujeres organizadas, que han llevado adelante demandas por acceso al agua, electricidad, recolección de residuos y seguridad. El barrio San Jacinto —en la zona sur— no es de formación reciente, pero la zona ha atravesado en los últimos años un marcado proceso de crecimiento, en el que adquirió relevancia un espacio comunitario vinculado al Movimiento de Trabajadores Excluidos.

La elección de las tres trayectorias de mejora habitacional respondió a criterios analíticos específicos: que residieran en barrios inmersos en procesos activos de urbanización popular, que participaran de redes barriales y comunitarias, y que presentaran combinaciones diferentes entre autoconstrucción, uso del espacio de la vivienda para actividades productivas y articulación con políticas públicas.

Resultados

En las urbanizaciones populares, la vivienda representa el proyecto de vida donde más esfuerzo y dinero se invierte y cuya temporalidad específica suele atravesar largos períodos de inconclusividad, estando sujeta a transformaciones y alteraciones constantes (Caldeira, 2017). Los pocos recursos económicos con los que cuentan muchas familias de barrios populares suelen movilizarse en pos de mejorar la vivienda como una búsqueda de estabilidad y progreso a futuro.

Las trayectorias analizadas a continuación permiten observar cómo estas dinámicas de mejora sucesiva despliegan y entrelazan distintas dimensiones de la vida cotidiana, articulando procesos de producción y reproducción, construcción de redes comunitarias, organización de luchas territoriales e implementación de políticas públicas.

Integración de Actividades Productivas-Reproductivas en la Vivienda

Como ha señalado la literatura feminista, el rol reproductivo históricamente asignado a las mujeres las ha llevado a conciliar, en muchos casos, responsabilidades productivas, reproductivas y comunitarias en el ámbito doméstico.

Laura, del barrio Caribe, decidió comenzar, a partir de la pandemia, un comedor comunitario en su vivienda, que para ese entonces seguía siendo una casilla de madera. Los comedores, además de proveer alimento a muchas familias del barrio (más de 30 familias según estima Laura), resuelven para quienes los sostienen un rol central en la organización de su propia reproducción cotidiana. En su comedor trabajan alrededor de 20 personas, siendo sieta mujeres las más activas, entre las que se encuentran su madre y su hija (ver Figura 3), además de algunas vecinas que también tienen relaciones de parentesco entre sí. Estas dinámicas muestran un fuerte protagonismo femenino y formas de cooperación intergeneracional en torno a la organización del cuidado. En paralelo a esta actividad, y en el marco de una política pública de mejoramiento barrial, la pareja de Laura destinó una porción de su lote para instalar un núcleo productivo de cestos de madera para la recolección de basura, que luego fueron colocados en la entrada de todas las viviendas del barrio.

En el caso de Julia, del barrio San Jacinto, la participación política de su hermana como referenta del MTE les permitió a ella y a su pareja integrar una cooperativa de trabajo y participar en un programa de mejoramiento habitacional financiado por el Banco Interamericano de Desarrollo. Comenzó como ayudante, pero, al no contar con alguien que pudiera cuidar a sus hijos, la organización acordó con ella que trabajara como pañolera —persona

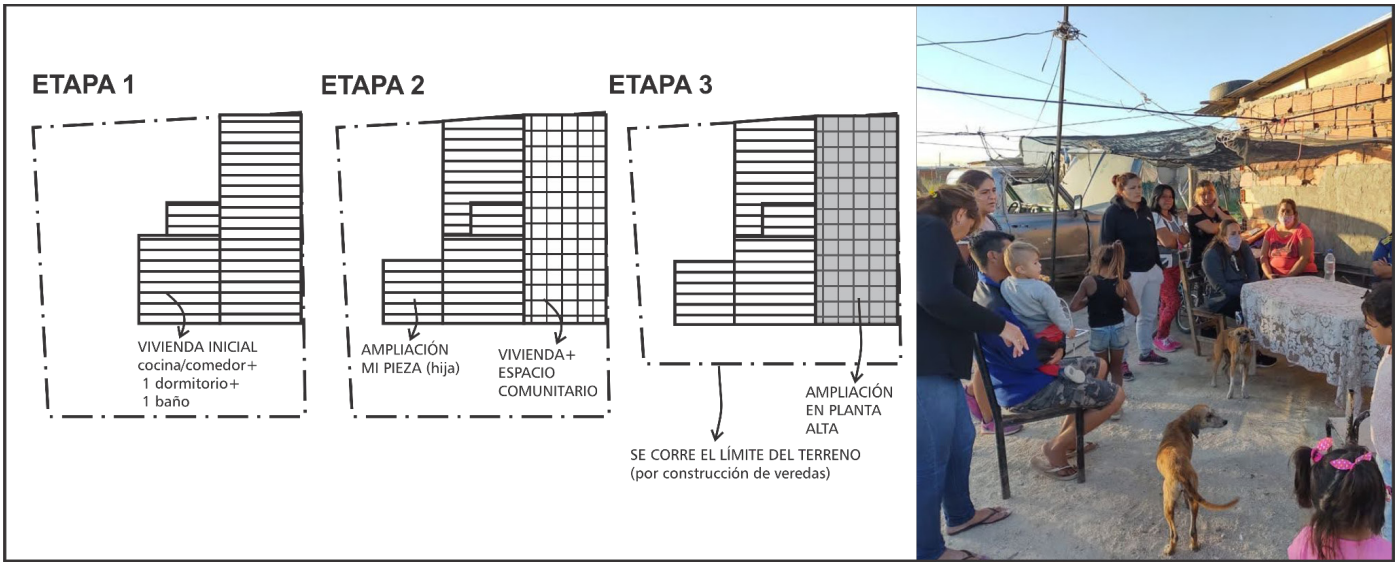


Figura 4. Trayectoria intralote de Sandra. Reunión vecinal por acceso al agua
Fuente: Elaboración propia. Fotografía archivo CyTHaP.

a cargo del control de herramientas y maquinaria destinadas a la obra— en un obrador construido en su propio lote. Esto transformó su vivienda en un espacio donde las actividades productivas y reproductivas se articulan, generando lo que Gago describe como un espacio "donde producción y reproducción se fusionan" (Gago, 2014, p. 52).

Redes Comunitarias y Luchas Territoriales

En los casos analizados, el primer movimiento dentro de sus estrategias habitacionales fue la movilidad residencial hacia ciudades o barrios con mejores condiciones para el acceso a la tierra. Los barrios populares de Mar del Plata suelen contar con población proveniente de otras provincias o de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Tal es el caso de Julia, quien decidió mudarse junto con su familia desde una villa de la Ciudad de Buenos Aires hacia el barrio San Jacinto, movilizada por el hacinamiento y apoyada en redes sociales y de parentesco previamente consolidadas (Hinojosa Gordonava, 2019). Estas redes permiten reducir costos de desplazamiento, mejorar las posibilidades de inserción laboral y facilitar el asentamiento (Sassen, 1993, 2007 como se citó en Hinojosa Gordonava, 2019).

De manera similar, las movilidades internas entre barrios también responden a la disponibilidad de tierra vacante y a situaciones familiares. Laura, por ejemplo, se trasladó desde un barrio de la zona norte hacia Caribe, donde luego se establecieron también su hija mayor y su madre, conformando un entramado de corresidencialidad y cuidados.

> Me había quedado sin vivienda y estaba viviendo en lo de mi hermano y bueno, éramos muchos. Yo estaba separada con mis dos hijas y surgió este terreno. Mi hermano iba a vivir también acá pero después no le gustó porque no había luz, no había agua, nada. Y bueno, me largué sola a vivir acá porque no me quedaba otra. Así que lo compré como pude, lo pagué […] ya tenía la casilla para venir a armarla acá. (Entrevista a Laura, 2023)

En el mismo lote de Laura, además de su pareja y sus hijas menores, se estableció su hija más grande con su familia: "Y atrás le di un pedazo de terreno a mi hija que alquilaba y gastaba mucho de alquiler. Vino con su marido y mi nieto, hace más de dos años ya" (Entrevista a Laura, 2023).

Un tiempo después, la madre también se fue a vivir allí porque tenía problemas de salud y requería cuidados y, más tarde, su otra hija con la familia. De este modo, se observa cómo las redes familiares generan dinámicas que reconfiguran el uso del lote y la organización de la vivienda (ver Figura 3).

Como señala Hinojosa Gordonava (2019), las redes sociales repercuten en todos los campos de la reproducción social de las comunidades, fomentando actividades sociales, culturales, económicas y políticas. En los casos analizados, estas redes se materializan en espacios comunitarios ubicados dentro o junto a las viviendas, previamente mencionados, que cumplen un rol clave en la organización barrial, la circulación de información y la articulación con políticas públicas.

En este marco, la participación de Laura en el MTE, asociada a su comedor comunitario, la lleva a asistir a encuentros periódicos con trabajadores de otros comedores en lo que denominan la 'terri', ampliando sus redes y vín-

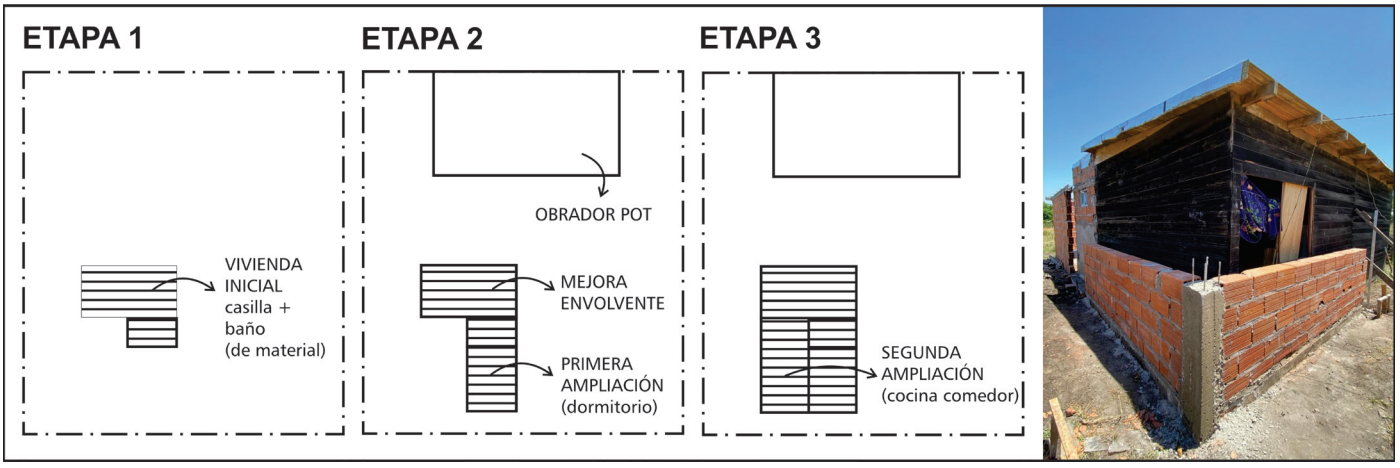


Figura 5. Trayectoria intralote Julia - Imagen de proceso de mejora de envolvente
Fuente: Elaboración propia. Archivo personal.

culos organizativos más allá del propio barrio.

En el caso de Julia, el espacio comunitario del MTE se encuentra junto a su vivienda, y allí ha participado del desarrollo de una huerta y plantinera experimental para todo el barrio con apoyo de un grupo de investigación.

En el caso de Sandra —del barrio Caribe—, su vivienda funciona como comedor barrial y espacio comunitario desde el cual se realizan actividades educativas, celebraciones y jornadas de salud. Desde allí ha impulsado múltiples luchas territoriales: reclamos colectivos por acceso al agua, electricidad, mejora de calles, entre otros. Su casa es también un nodo de reunión y articulación desde donde se elaboran estrategias colectivas frente a problemas del barrio (ver Figura 4), como el conflicto con la empresa distribuidora de gas natural, Camuzzi, cuando esta impuso una medida que frenó las obras financiadas por la SISU-N por la proximidad a uno de sus ramales de gas.

Por último, tanto en el caso de Laura como en el de Julia se observa que, en poco tiempo, estas mujeres lograron tejer redes sociales robustas que, mediante estrategias individuales, familiares y comunitarias, permitieron impulsar mejoras en sus viviendas y en el barrio.

Articulación con Políticas Públicas de Mejoramiento del Hábitat

En el transcurso del trabajo de campo (2021-2024) se ejecutaron en ambos barrios diversos proyectos, financiados por la SISU-N, que introdujeron mejoras infraestructurales en el barrio. En el barrio Caribe se construyeron tanques domiciliarios de agua, conexiones intradomiciliarias eléctricas, veredas, arbolado público, cestos de recolección de residuos, una plaza con equipamiento infantil y 20 núcleos húmedos (unidad habitacional de baño y cocina integrado a la vivienda existente). Al tenerse en cuenta para la selección de los beneficiarios el rol comunitario que tenían en el barrio, tanto Sandra como Laura fueron beneficiadas con un núcleo húmedo. Esto permitió separar los espacios vinculados con la vivienda de las actividades comunitarias. A su vez, ambas salieron sorteadas en el programa Mi Pieza[4]; Sandra usó ese dinero para la construcción de una nueva habitación y Laura para el completamiento de una habitación inconclusa.

Por su parte, en San Jacinto, se implementó un programa de mejoramiento habitacional financiado por el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) a través de la SISU-N. Con este programa de mejoras, Julia, 'envolvió' la casilla de madera donde vivía con ladrillos (ver Figura 5). A su vez, también salió sorteada en el Programa Mi Pieza, lo que posibilitó iniciar un proyecto de ampliación y, combinando ambas políticas, aspirar a una mejora más completa de la vivienda.

Cabe señalar que la retracción de estas políticas lleva a las familias a desplegar otro tipo de estrategias entre las cuales es frecuente la toma de deuda orientada al completamiento y la mejora de la vivienda, así como en momentos de mayor crisis eso se desplaza a bienes no durables como alimento. En el caso de Sandra, en cuya vivienda viven 11 personas, ella ha recurrido a esto en varias oportunidades.

Para terminar, saqué un préstamo. Ahora me metí en otro para revocar. Quiero hacer el piso de la pieza mía. Siempre, préstamos para construir. Debo haber sacado

[4] Programa de mejora de vivienda impulsado por la Secretaría de Integración Socio Urbana de la Nación orientado a mujeres mayores de 18 años residentes de barrios populares del Registro Nacional de Barrios Populares. Para más información ver Isla et al., 2024.

entre 5 y 6, algunos en ANSES[5] y otros en Efectivo sí[6]. (Entrevista a Sandra, 2023)

Los préstamos de empresas privadas suelen tener altas tasas de interés y, aun así, ser montos muy bajos en relación con los costos reales de los materiales de construcción. La chapa, por ejemplo, es un insumo especialmente costoso y, al mismo tiempo, indispensable para evitar filtraciones de agua en los techos. La limitación de recursos económicos conduce, en muchos casos, a soluciones constructivas insuficientes —como la colocación de chapas sin estructura adecuada de tirantería de madera o perfilería metálica—, lo que reproduce condiciones de precariedad habitacional. Estas soluciones no solo resultan insuficientes para mejorar la vivienda, sino que pueden implicar riesgos adicionales, desde posibles derrumbes hasta la exposición a fuertes vientos que pueden arrancar los techos. De ese modo, vemos cómo la vivienda, como nodo de la articulación productivo-reproductivo y comunitario, es también objeto de intromisión de dispositivos financieros que encuentran allí posibles espacios de captura (Cavallero y Gago, 2022).

Conclusiones

Urbanización Popular como Tecnología Productiva-Reproductiva

Luego de haber realizado un análisis de algunas experiencias de mejora de vivienda e infraestructura pública en dos barrios populares de la ciudad de Mar del Plata, podemos afirmar que las distintas estrategias llevadas adelante en pos de mejorar las condiciones de reproducción individuales/familiares encuentran puntos de retroalimentación con procesos comunitarios colectivos. En el desarrollo de este trabajo se ha visto cómo los límites entre lo productivo y reproductivo se desdibujan tanto en la vivienda como en el barrio. La reposición de infraestructura pública común y los procesos progresivos de la vivienda se articulan entre sí y se despliegan a lo largo de extensos períodos de inconclusividad. Pero la capacidad de desarrollar estos procesos, como plantea el Colectivo de Economías Urbano-populares, "reside en que se producen mediante formas de colectividad basadas en la oportunidad y el ingenio compartidos, más que en formas organizadas de acción colectiva" (The Urban Popular Economy Collective, 2022, p. 1).

Garantizar las condiciones de reproducción supone una carga exponencial en los barrios populares que va desde el sostenimiento del funcionamiento del hogar hasta el estado de las viviendas y la mejora de infraestructura de servicios básicos. Esa enorme carga de trabajo no remunerado, en muchos casos, obliga a recurrir a préstamos con tasas altamente desfavorables.

Por último, cabe destacar que los casos desarrollados demuestran que estas mujeres tienen un fuerte reconocimiento a escala barrial y en las redes donde participan a nivel local. Son escuchadas por funcionarios, medios de comunicación y demuestran un fuerte liderazgo llevando adelante procesos de lucha. Esto verifica que, si bien el trabajo que realizan en términos reproductivos no es remunerado, tiene un peso simbólico importante en el barrio y en la sociedad en general. Es en las economías populares donde encuentran el lugar propicio para articular la enorme carga de tareas de reproducción social con otras formas de trabajo.

La experiencia de estas tres trayectorias de mujeres que habitan en los barrios Caribe y San Jacinto muestra que la vivienda no es solo un objeto físico sujeto a mejoras progresivas, sino también un nodo que articula actividades productivas y reproductivas, y que se vincula con redes comunitarias y luchas territoriales. En estos barrios, las mujeres transforman el espacio doméstico en taller, comedor, obrador o centro comunitario, generando una trama que desborda las categorías convencionales de 'trabajo' y 'hogar'.

Retomando a Topalov (1990b), si bien el análisis se apoya en evidencia empírica, se ha intentado evitar una mera descripción fragmentaria, procurando articular los casos con marcos conceptuales que permitan contribuir a una comprensión crítica de la urbanización popular y sus disputas con los modelos hegemónicos de ciudad.

Los casos analizados permiten volver a la pregunta inicial y aportar insumos para comprender que el problema de la vivienda en América Latina no puede entenderse escindido de las condiciones de trabajo y de la reproducción social. La mirada fragmentaria que predomina en las políticas y en buena parte de los estudios urbanos —anclada en visiones tecnocráticas y dualistas del espacio— deja fuera los procesos cotidianos mediante los cuales las familias producen y reproducen su hábitat. Además, se evidencia que la reproducción de la vida en contextos de despojo de infraestructura pública y criticidad habitacional asume una indistinción práctica entre las tareas cotidianas del hogar y la mejora constante y paulatina del hábitat.

De este modo, la urbanización popular no es únicamente una forma de acceso informal al suelo, sino una práctica compleja que disputa el sentido de la ciudad y del derecho al hábitat. Reconocer esta articulación implica,

[5] Administración Nacional de la Seguridad Social (entidad pública).

[6] Empresa de préstamos privada

por un lado, reponer la dimensión política de la cuestión habitacional y, por otro, cuestionar las fronteras disciplinares que han contribuido a invisibilizarla.

En este sentido, se retoma la noción de urbanización popular como tecnología productiva-reproductiva para referirse a un proceso que no se limita al acceso al suelo, sino que integra en una misma trama socioespacial el trabajo doméstico, comunitario y remunerado. Esta categoría permite comprender que la producción de ciudad por parte de los sectores populares no es solo una respuesta a la falta de vivienda formal, sino una forma compleja de organización social que articula la reproducción de la vida con la producción material del hábitat.

Se cuestionan así las fronteras disciplinares que reducen la vivienda a su dimensión física, y se pone en primer plano su papel como infraestructura social y económica, producida colectivamente y sostenida a través de prácticas que desbordan las categorías clásicas de lo urbano y lo doméstico.

Referencias

BRENNER, N. (2009). What is critical urban theory? *City 13*(2-3), 198-207. https://doi.org/10.1080/13604810902996466

CALDEIRA, T.P. (2017). Peripheral urbanization: autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south. *Environment and Planning D: Society and Space, 35*(1), 3–20. https://doi.org/10.1177/0263775816658479

CASTELLS, M. (1999 [1972]). *La cuestión urbana (3era ed.)*. Siglo XXI

CAVALLERO, L. Y GAGO, V. (2022). *La casa como laboratorio: finanza, vivienda y trabajo esencial*. Fundación Rosa de Luxemburgo.

CLICHEVSKY, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina: una aproximación*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). https://www.cepal.org/es/publicaciones/5712-informalidad-segregacion-urbana-america-latina-aproximacion

DEL RÍO, J. P., RELLI, M., LANGARD, F., CORREA, A., MARICHELAR, G., PEDERSOLI, F. (2011) Apuntes sobre la apropiación y el derecho a la ciudad. *Revista Herramienta, 48*, 119-136. http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/88327

DEL RÍO, J.P. Y GONZÁLEZ, P. (2019). Implementación del programa "Lotes con Servicios" en el marco de la ley de acceso justo al hábitat, provincia de Buenos Aires. *Derecho y Ciencias Sociales, 21*, 37-59. https://doi.org/10.24215/18522971e055

DI VIRGILIO, M. M., MEJICA, M. S. A., Y GUEVARA, T. (2012). Estrategias de acceso al suelo y a la vivienda en barrios populares del Área Metropolitana de Buenos Aires. *Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais, 14*(1), 29. https://doi.org/10.22296/2317-1529.2012v14n1p29

DI VIRGILIO, M.M. (2011). Producción de la pobreza y políticas públicas: encuentros y desencuentros en urbanizaciones populares del Área Metropolitana de Buenos Aires en J. Arzate Salgado, A. Gutiérrez y J. Huamán (coords.), *Reproducción de la pobreza en América Latina Relaciones sociales, poder y estructuras económicas (pp. 171-206)*. CLACSO-CROP.

ENGELS, FRIEDRICH (2006 [1873]). *Contribución al problema de la vivienda*. Fundación de Estudios Socialistas Federico Engels

FRASER, N. (2020). *Los talleres ocultos del capital: un mapa para la izquierda*. Traficantes de Sueños.

GAGO, M. V. (2014). *La razón neoliberal: economías barrocas y pragmática popular*. Tinta Limón.

GAGO, M. V. (2016). Diez hipótesis sobre las economías populares. Desde la crítica a la economía política. *Nombres*, 30, 177-196 https://revistas.unc.edu.ar/index.php/NOMBRES/article/view/21240

GAGO, M. V. (2019). *La potencia feminista: o el deseo de cambiarlo todo.* Tinta Limón.

GAGO, M. V. (2021). Neoliberalismo y después: empresarialidad, autogestión y luchas por la reproducción social. *Contemporânea, 11*(3). https://doi.org/10.4322/2316-1329.2021022

HINOJOSA GORDONAVA, A. (2019). *Trayectorias poblacionales en y desde La Paz: de la migración interna a la construcción del sujeto político transnacional*. Universidad Mayor de San Andrés, Carrera de Trabajo Social, Facultad de Ciencias Sociales.

JARAMILLO, S. (2021). Heterogeneidad estructural en la ciudad latinoamericana: más allá del dualismo. Ediciones Uniandes.

LEFEBVRE, H. (2013 [1974]). *La producción del espacio.* Capitán Swing.

PÍREZ, P. (2019). Hacia una perspectiva estructural de la urbanización popular en América Latina. *Pensum 5*(5), 1-12. https://doi.org/10.59047/2469.0724.v5.n5.26297

RODRÍGUEZ, M. C., DI VIRGILIO, M. M., PROCUPEZ, V., VIO, M., OSTUNI, F., MENDOZA, M. Y MORALES, B. (2007). *Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia con desencuentros.* Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. https://biblioteca.clacso.edu.ar/Argentina/iigg-uba/20100720101204/dt49.pdf

SAUTU, R. (2005). *Todo es teoría: objetivos y métodos de investigación*. Lumiere.

SCHTEINGART, M. (COMP.) (1973). *Urbanización y dependencia en América Latina*. Ediciones Siap.

THE URBAN POPULAR ECONOMY COLLECTIVE, BENJAMIN, S., CATRONOVO, A., CAVALLERO, L., CIELO, C., GAGO, V., GUMA, P., GUPTE, R., HABERMEHL, V., SALMAN, L., SHETTY, P., SIMONE, A., SMITH, C., TONUCCI, J. (2022) Urban popular economies: territories of operation for lives deemed worth living. *Public Culture, 34*(98), 333–357. https://doi.org/10.1215/08992363-9937241

TOPALOV, C. (1990A). De la "cuestión social" a los "problemas urbanos": los reformadores y la población de las metrópolis a principios del siglo XX. Historia de ciudades: cultura y economía política de los espacios urbanos 125, 337-354. https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000087076_spa

TOPALOV, C. (1990B). Hacer la historia de la investigación urbana: la experiencia francesa desde 1965. *Sociológica 12*(5), https://sociologicamexico.azc.uam.mx/index.php/Sociologica/article/view/947

35 | 3

Dossier Central

Bitácora 35 (3) 2025: 141-154
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá



Habitar como cuidar.

Espacialidades relacionales en un asentamiento informal de Coquimbo, Chile

Dwelling as Caring.
Relational Spatialities in an Informal Settlement in Coquimbo, Chile

Habitar como cuidar.
Espacialidades relacionais em um assentamento informal em Coquimbo, Chile

Habiter comme prendre soin.
Spatialités relationnelles dans un quartier informel à Coquimbo, Chili

Fuente: Autoría propia

Autores

Andrés Hurtado
Instituto de Políticas Públicas, Universidad Católica del Norte, Coquimbo, Chile
andres.hurtado@ucn.cl
https://orcid.org/0000-0001-9117-7052

Walter Imilan
Centro de Estudios Arquitectónicos, Urbanísticos y del Paisaje (CEAUP), Universidad Central de Chile, Santiago, Chile
walter.imilan@ucentral.cl
https://orcid.org/0000-0002-2478-8176

Recibido: 30/04/2025
Aprobado: 7/10/2025

Cómo citar este artículo:

Hurtado, A. y Imilan, W. (2025). Habitar como cuidar: Espacialidades relacionales en un asentamiento informal de Coquimbo, Chile. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 141-154.
https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.120130

[1] Este artículo se basa en resultados de la tesis "Vivir tranquilos, resguardar el lugar: Autoconstrucción y proyectos de vida en Newen Kallfu" (Hurtado-Álvarez, 2024), presentada para optar al grado de Magíster en Antropología Sociocultural de la Universidad de Chile.

Resumen

En Chile, durante los últimos años, ha aumentado la diversidad de asentamientos informales que, pese a las oportunidades que abren a sus habitantes, siguen siendo leídos como espacios residenciales transitorios marcados por la marginalidad urbana. Sin embargo, muchos de ellos hoy se proyectan como hábitats residenciales definitivos, en los que convergen trayectorias, saberes y prácticas diversas. Con una perspectiva etnográfica, estudiamos cómo, en un campamento con más de 10 años de historia en la ciudad de Coquimbo, el proceso de configuración espacial y sociomaterial se articula en torno a relaciones afectivas, sensibilidades ecológicas y aspiraciones que producen ambientes de vida. El texto presenta tres relatos construidos a partir de experiencias de habitantes del campamento, que permiten identificar una espacialidad basada en relaciones que, de forma amplia, pueden ser entendidas desde los cuidados. En la historia de sus habitantes, el campamento deviene una infraestructura que sostiene la vida, un proceso inacabado y permanente. El artículo contribuye a los debates sobre informalidad urbana al mostrar cómo los cuidados se configuran como una dimensión clave en la consolidación socioespacial de asentamientos con vocación de permanencia.

Palabras clave: asentamientos humanos, urbanización, barriada, vivienda, etnografía

Autores

Andrés Hurtado-Álvarez

Investigador del Instituto de Políticas Públicas de la Universidad Católica del Norte y docente de Sociología y Trabajo Social en la Universidad Central de Chile. Es sociólogo (Universidad Central de Chile) y magíster en Antropología Sociocultural (Universidad de Chile). Trabaja en la actualidad en estudios urbanos con una perspectiva etnográfica.

Walter Imilan

Académico del CEAUP de la Universidad Central y del Instituto de la Vivienda de la Universidad de Chile. Estudió Antropología (Universidad de Chile) para luego especializarse en Desarrollo Urbano (PUC) y realizar estudios doctorales en planificación urbana (TU-Berlin). Ha trabajado temas de vivienda y hábitat desde la perspectiva de movilidad.

Abstract

In Chile, the diversity of informal settlements has increased in recent years. Despite the opportunities they open for their inhabitants, they continue to be read as transient residential spaces marked by urban marginality. However, many of these settlements are now projected as permanent habitats where multiple trajectories, knowledges, and practices converge. From an ethnographic perspective, this study examines how, in a settlement with more than ten years of history in the city of Coquimbo, the process of spatial and sociomaterial configuration is articulated around affective relationships, ecological sensibilities, and aspirations that generate living environments. The text presents three narratives built from the experiences of camp residents, which reveal a spatiality grounded in relationships broadly understood through care. In the life stories of its inhabitants, the settlement becomes an infrastructure that sustains life — an unfinished and ongoing process. The article contributes to debates on urban informality by showing how care emerges as a key dimension in the socio-spatial consolidation of settlements with a vocation for permanence.

Keywords: human settlements, urbanization, shantytowns, housing, ethnography

Resumo

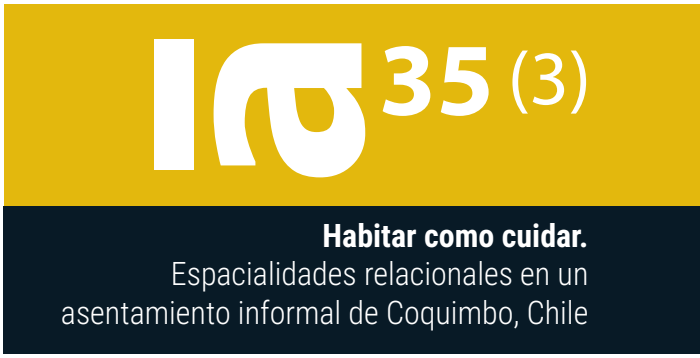
No Chile, nos últimos anos, tem aumentado a diversidade de assentamentos informais que, apesar das oportunidades que oferecem a seus habitantes, continuam sendo interpretados como espaços residenciais transitórios marcados pela marginalidade urbana. No entanto, muitos deles hoje se projetam como habitats residenciais permanentes, nos quais convergem trajetórias, saberes e práticas diversas. A partir de uma perspectiva etnográfica, o estudo analisa como, em um assentamento com mais de dez anos de história na cidade de Coquimbo, o processo de configuração espacial e sociomaterial se articula em torno de relações afetivas, sensibilidades ecológicas e aspirações que produzem ambientes de vida. O texto apresenta três relatos construídos a partir das experiências dos moradores do assentamento, que permitem identificar uma espacialidade baseada em relações amplamente compreendidas a partir dos cuidados. Na história de seus habitantes, o assentamento torna-se uma infraestrutura que sustenta a vida — um processo inacabado e permanente. O artigo contribui para os debates sobre a informalidade urbana ao mostrar como o cuidado se configura como uma dimensão chave na consolidação socioespacial de assentamentos com vocação de permanência.

Palavras-chave: assentamentos humanos, urbanização, favela, habitação, etnografia

Résumé

Au Chili, ces dernières années, la diversité des quartiers informels s'est accrue. Malgré les opportunités qu'ils offrent à leurs habitants, ils continuent d'être perçus comme des espaces résidentiels transitoires marqués par la marginalité urbaine. Cependant, nombre d'entre eux se projettent aujourd'hui comme des habitats permanents où convergent trajectoires, savoirs et pratiques diverses. À partir d'une perspective ethnographique, cette étude analyse comment, dans un quartier informel fort de plus de dix ans d'histoire à Coquimbo, le processus de configuration spatiale et sociomatérielle s'articule autour de relations affectives, de sensibilités écologiques et d'aspirations qui produisent des environnements de vie. Le texte présente trois récits élaborés à partir des expériences des habitants du quartier, permettant d'identifier une spatialité fondée sur des relations largement compréhensibles à travers le prisme du soin. Dans l'histoire de ses habitants, le quartier devient une infrastructure qui soutient la vie — un processus inachevé et permanent. L'article contribue aux débats sur l'informalité urbaine en montrant comment le soin se configure comme une dimension clé dans la consolidation sociospatiale des établissements ayant une vocation de permanence.

Mots-clés : hábitat humain, urbanisation, bidonville, logement, ethnographie



Introducción

Los asentamientos informales en América Latina expresan una amplia gama de proyectos, expectativas, saberes y capacidades económicas. Su estudio ha sido extenso y continúa siendo clave para comprender las formas contemporáneas de producción de ciudades en la región (Abramo, 2012; Caldeira, 2017).

En Chile, la literatura académica reciente ha documentado principalmente experiencias de campamentos —una forma particular de asentamiento informal— como espacios residenciales transitorios, construidos por sectores vulnerables que esperan acceder a una vivienda formal. En esos estudios, se identifican crecientes procesos más bien individuales o familiares, a la par de un debilitamiento de las dimensiones colectivas que hicieron posibles los campamentos en la segunda mitad del siglo XX (Zenteno-Torres et al., 2025).

Desde enfoques que conciben el espacio y el habitar como un proceso en el que las personas diseñan y son diseñadas por sus prácticas espaciales, en este artículo estudiamos algunos aspectos de Newen Kallfu desde el prisma de las éticas de los cuidados: posicionamientos afectivos y políticos que enfatizan la interdependencia entre humanos y no humanos (Puig de La Bellacasa, 2017), y que sostienen formas de reparación, mantenimiento y creación de mundos que se enfrentan al deterioro y la desaparición.

Sin embargo, las formas que adoptan hoy los procesos colectivos son distintas. Newen Kallfu, un campamento ubicado en la comuna de Coquimbo, permite explorar el papel que los cuidados —de la naturaleza, la familia, el espacio público, las infancias— desempeñan en la configuración socioespacial de los asentamientos informales, más allá de lo estrictamente habitacional. A lo largo de más de una década, Newen Kallfu se ha sostenido en el diseño abierto e inacabado de ambientes e infraestructuras que hacen posible el habitar (Amin, 2014; Ingold, 2012). Aunque las condiciones estructurales de desigualdad y vulnerabilidad en Chile son insoslayables, resulta igualmente relevante reconocer los conocimientos y prácticas transformadoras que los propios habitantes de los campamentos como Newen Kallfu movilizan para, al modelar el espacio, modelar su vida (Turner, 2018).

En América Latina, los estudios sobre asentamientos e informalidad urbana se han centrado en la desigualdad en el acceso al suelo, las tensiones entre legalidad e informalidad y las formas de agencia que se impulsan en los procesos de producción social del hábitat (Abramo, 2012; Caldeira, 2017; Canestraro, 2013; Chanampa & Lorda, 2020; Clichevsky, 2007). En Chile, estas aproximaciones han estado marcadas por perspectivas sociológicas de la acción colectiva, centradas en las estrategias y demandas del movimiento de pobladores, que desempeñó un rol político transformador en las décadas de 1970 y comienzos de 1980 (Garcés, 2002). La dictadura cívico-militar (1973-1989) interrumpió estas luchas, reconfigurando actores y políticas institucionales (Imilan et al., 2020). Durante los años 1990 y 2000, las estadísticas parecieron mostrar una disminución en la formación de campamentos, producto de una agresiva política de vivienda (Ducci, 2007). Sin embargo, desde la década de 2010, el campamento reaparece con fuerza y masividad como estrategia habitacional (Vergara-Perucich, 2022), proceso acentuado tras la pandemia de Covid-19 (Zenteno-Torres et al., 2025).

Desde las políticas públicas, este aumento se asocia al deterioro del acceso a vivienda adecuada por las vías formales (Déficit Cero & Techo, 2024). El habitar en campamento se concibe como una etapa previa al acceso a una vivienda subsidiada; sin embargo, esto no siempre ocurre. En años recientes, distintos trabajos han descrito el aumento de los cam-

pamentos como efecto de la desigualdad urbana y la 'financiarización' de la vivienda (Contreras Gatica & Seguel Calderón, 2022; Vergara-Perucich, 2022), junto con estudios que destacan el papel de las redes locales e historias compartidas (Inostroza & Schulze, 2014; Pino Vásquez & Ojeda Ledesma, 2013). Otros análisis, por su parte, abordan las nuevas relaciones entre migración latinoamericana y asentamientos informales (Briceño González, 2024; Pérez & Palma, 2021). Estos enfoques relativizan la idea de transitoriedad y marginalidad, resaltando formas de colaboración y organización de los propios habitantes. Junto con lo anterior, se han identificado procesos de comercialización de suelo al interior de los campamentos, impulsados por 'urbanizadores piratas' (Contreras Gatica & Seguel Calderón, 2022).

En síntesis, el marco de comprensión de los campamentos como realidad socioespacial se ha ampliado, reconociendo su diversidad. Un campamento se produce y sostiene no sólo por las condiciones estructurales impuestas por la política habitacional o el mercado inmobiliario —que no dejan de ser relevantes—, sino también por proyectos que configuran relaciones diversas con el habitar: desde la residencia temporal y estratégica hasta la permanencia prolongada o erradicación, y desde la organización comunitaria hasta el arriendo o compra informal de espacios (Imilan et al., 2020).

Para muchos residentes, el campamento no es la última opción de acceder a un techo, y en no pocas ocasiones las personas están dispuestas a priorizar aspectos como localización en la ciudad, amplitud del espacio o seguridad colectiva por sobre condiciones de inseguridad en la tenencia o habitabilidad precaria. Es decir, priorizan espacios que permitan mantener la vida andando (Amin, 2014; Ingold, 2012).

Newen Kallfu, en la comuna de Coquimbo, ofrece una trayectoria de más de una década que contribuye a comprender la diversidad de los asentamientos informales contemporáneos. En primer lugar, se constituye como un proyecto que, aunque no fue colectivo en su origen, se transformó y dio lugar a formas de colaboración para construir viviendas y espacios públicos en diálogo con la naturaleza y paisaje circundante. Sus habitantes no lo conciben como un lugar de paso, sino como un espacio en el cual diseñar proyectos y sostener sus vidas.

Si bien diversos trabajos han destacado la agencia de los habitantes de asentamientos informales en la producción de sus espacios (Caldeira, 2017; Holston, 2009) (su dimensión cotidiana y relacional ha sido menos explorada. Desde enfoques que conciben el espacio y el habitar como un proceso en el que las personas diseñan y son diseñadas por sus prácticas espaciales, en este artículo estudiamos algunos aspectos de Newen Kallfu desde el prisma de las éticas de los cuidados: posicionamientos afectivos y políticos que enfatizan la interdependencia entre humanos y no humanos (Puig de La Bellacasa, 2017), y que sostienen formas de reparación, mantenimiento y creación de mundos que se enfrentan al deterioro y la desaparición. Desde esta perspectiva, el campamento deja de entenderse sólo como una 'solución habitacional' transitoria o una plataforma de demandas al Estado, para pensarse como una infraestructura viva (Amin, 2014).

A partir de un trabajo etnográfico de siete meses con Newen Kallfu, presentamos tres relatos que dan cuenta de distintos entramados de relaciones desarrollados a lo largo de su historia. Basados en observación participante y entrevistas etnográficas, estos relatos buscan relevar la capacidad de agencia y transformación cotidiana de sus habitantes, sustentada en lógicas —no necesariamente transaccionales— de colaboración y cuidado.

Con matices, nuestro análisis muestra a Newen Kallfu como un colectivo forjado a contrapelo de las tendencias de individualización que acompañan el incremento actual de asentamientos informales en Chile (Zenteno-Torres et al., 2025). Al mismo tiempo, permite ir más allá del análisis habitacional convencional, al evidenciar cómo vecinos, espacios, plantas y paisajes se entrelazan en la producción de ambientes e infraestructuras de vida a través de relaciones de cuidado, ampliando así los marcos de análisis sobre los asentamientos informales en América Latina.

El Campamento y sus Relaciones Espaciales

Observamos el campamento como la espacialización de las relaciones que lo hacen posible, el espacio, desde nuestra perspectiva, no es la superficie o escenario donde la vida ocurre, sino el resultado abierto e inacabado de trayectorias e historias en marcha (Massey, 2005). Las historias que relatamos en este artículo involucran prácticas que, en su creatividad y astucia espacial, pueden ser comprendidas como una forma de diseño, es decir, prácticas improvisadas de dar-forma a circunstancias y contextos siempre cambiantes (Ingold, 2012). Historias, prácticas y diseños, junto con otros elementos sociomateriales, se ponen en relación y se co-producen e impactan recíprocamente, produciendo una infraestructura viva (Amin, 2014): un ensamblaje que provee de elementos básicos para la vida urbana (agua, electricidad, techo, seguridad, entre otros).

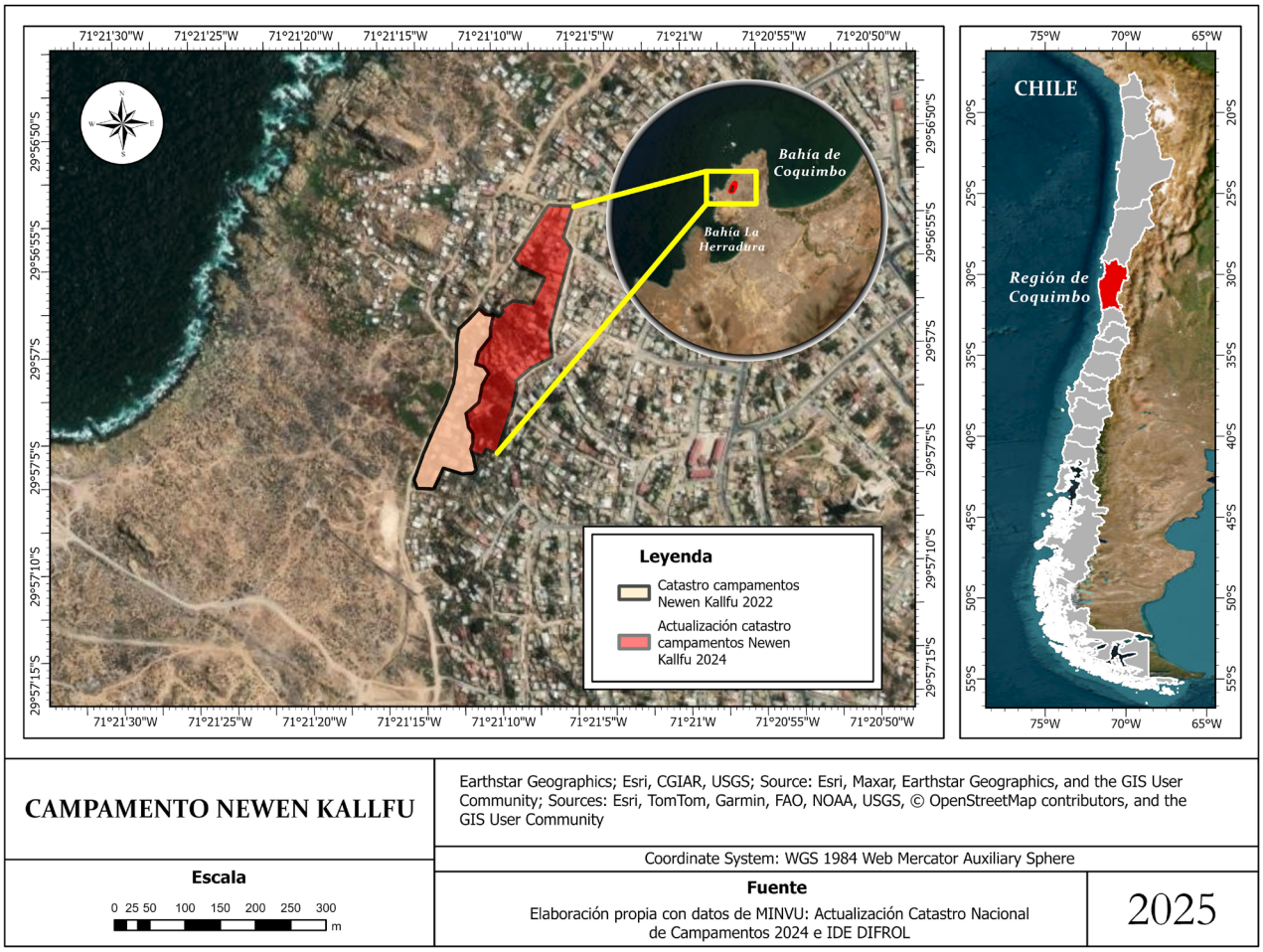


Figura 1. Mapa de Newen Kallfu
Fuente: Elaboración propia.

Entonces, ¿qué elementos entran en relación y producen el espacio en Newen Kallfu? Jirón et al. (2024) sugieren que en muchas ocasiones las motivaciones y sentidos para la autoconstrucción, ampliación y transformación de las viviendas son guiadas por éticas de los cuidados (Puig de La Bellacasa, 2017). Esta perspectiva se apoya en una conceptualización amplia que considera la necesidad universal de formas de mantenimiento, sostenimiento y reparación como dimensiones centrales para comprender cómo llevamos nuestras vidas. En efecto, el observar la espacialidad de Newen Kallu desde esta perspectiva, permite comprender de mejor manera las condiciones no transitorias que sus habitantes plantean. Desde esta perspectiva, observamos cómo las materialidades y prácticas en Newen Kallfu se entrelazan para dar forma a un habitar relacional que denominamos 'habitar-con'.

Newen Kallfu y sus Habitantes

El campamento Newen Kallfu en la ciudad de Coquimbo posee una historia que, si bien no es extraordinaria, es producto de procesos particulares de ocupación y transformación del espacio. Su historia arrancó en el año 2012, en plena península de Coquimbo (ver Figura 1) en un sector llamado 'Parte Alta', históricamente conformado por ocupaciones informales con distintos grados de regularización (Inostroza & Schulze, 2014). El área en la que se emplaza particularmente Newen Kallfu es llamada por los vecinos 'Las Peñas', por su carácter árido, rocoso y costero (ver Figura 2). En la actualidad es de propiedad pública, se encuentra bajo administración municipal y el nuevo Plan Regulador Comunal lo proyecta como área verde.

Los procesos particulares de ocupación y transformación del espacio en Newen Kallfu siguen una orientación 'ecologista', la que se expresa a través de distintas



Figura 2. Vista de Las Peñas desde Avenida El Remanso, calle principal de Newen Kallfu
Fuente: Archivo de los autores.

prácticas socioespaciales que se vinculan, pero no se limitan, a la autoconstrucción. Antes de la formación del campamento, el lugar era un vertedero clandestino que fue limpiado y organizado por los vecinos para promover y practicar determinadas formas de habitar. Vivir en Newen Kallfu implica poner atención a las características ecológicas de Las Peñas, lugar en donde además de residir humanos residen grandes rocas, animales y plantas, especialmente lucumillos (*Myrcianthes coquimbensis*) y añañucas (*Rhodophiala rhodolirion*): especies del norte de Chile con ciclos vitales complejos y vinculadas al fenómeno llamado 'desierto florido'.

La dimensión paisajística de Las Peñas también tiene centralidad en el habitar en Newen Kallfu. Sin ir más lejos, la elección del nombre del campamento, que se traduce desde el mapuzugun como 'fuerza azul', hace referencia, según los vecinos, a la continuidad del cielo y el mar que se observa desde las viviendas autoconstruidas, y que tiene efectos relajantes para sus habitantes (ver Figura 2).

De acuerdo con el último Catastro Municipal de Campamentos (Municipalidad de Coquimbo, 2023) en Newen Kallfu residen cerca de 145 personas, que componen 65 familias (74% de 1-3 miembros) de las cuales 10 tienen ciudadanía extranjera. En dicho estudio se expone que en 2012 llegaron las primeras 4 familias, posteriormente, el 2015 arribaron 12 y el 2018 otras 10. Durante el 2020, año de la pandemia Covid-19, llegaron 7 familias.

La investigación tuvo un trabajo de campo de siete meses de duración (entre abril y octubre de 2023). Durante este tiempo se llevaron a cabo jornadas de observación participante y entrevistas etnográficas, cuyos resultados fueron sistematizados en un cuaderno de campo. La observación participante fue realizada en reuniones, asambleas, jornadas de autoconstrucción, entre otras instancias, y las entrevistas fueron principalmente conducidas en las viviendas de los habitantes del campamento. Cabe señalar que, en distintos momentos del trabajo de campo, de manera muchas veces casual —al pasar tiempo en el campamento— surgieron de manera inesperada conversaciones que, con apariencia anodina (Wacquant, 2006), condensaron sentidos y lógicas locales transmitidas de manera cotidiana, mientras que, a la vez, permitieron construir y mantener relaciones de confianza entre investigadores e interlocutores. La mayoría de las entrevistas etnográficas fueron conducidas luego de dos o tres conversaciones de este tipo. Los nombres de los habitantes mencionados en los relatos son seudónimos, los cuales, en su mayoría, fueron escogidos por ellos mismos. La producción y análisis del material etnográfico fueron realizadas durante el trabajo de campo —y revisitadas para este artículo— a partir de un proceso reflexivo en donde descripción e interpretación van de la mano (Guber, 2001). De esta forma, los cuidados y su relevancia en la conformación del campamento fueron categorías emergentes del trabajo de campo y su posterior discusión, que encuentra su síntesis en la noción de 'habitar-con'.

Los relatos se organizan principalmente en torno a secuencias narrativas que toman elementos de todas las técnicas aplicadas. La escritura en algunos momentos se inspira en la técnica de relato de vida, con miras a mostrar cómo determinados encuentros entre personas, espacios y materialidades generan transformaciones recíprocas, abren oportunidades y configuran vidas.

La construcción de estos relatos pone especial atención en la dimensión de cuidados. En ellos se describen diversas relaciones y compromisos éticos y políticos (Puig de La Bellacasa, 2017) que van más allá de lo habitacional. El primer relato aborda, desde las historias de Aby, cómo Newen Kallfu nace de éticas asociadas al cuidado de Las Peñas: un espacio que valoran y transforman desde un vertedero hasta un asentamiento a partir de sus prácticas socioespaciales. El segundo relato muestra, con las historias de Guacolda y José, cómo las trayectorias habitacionales pueden ser modeladas por el cuidado de la familia, y pueden llevar a salir de barrios percibidos como inseguros. El tercer relato describe prácticas de autoconstrucción orientadas al cuidado de las infancias del campamento, a partir del diseño, instalación y puesta en marcha de una parada para el transporte escolar. Estas prácticas que enfatizamos en los relatos proveen elementos para dimensionar y comprender el rol que las relaciones de cuidado juegan en el asentamiento.

Tres Relatos sobre 'Habitar-con'

Habitar con Añañucas y Lucumillos: Relatos de Aby

Aby es una vecina que reside en Newen Kallfu desde hace más de 10 años. Aunque inicialmente residía con sus padres, en la actualidad tiene una vivienda separada en un sitio que comparte con su familia. Su vivienda es pre-construida y fue montada sobre pilotes de madera. Es simétrica y está armada con tablas paralelas de materiales homogéneos. La reja que la rodea está compuesta de una combinación de madera y mallas *raschel*. Colgada a la reja, hay una pizarra con información sobre futuras actividades comunitarias en el campamento: Aby es parte de la nueva directiva.

Con su hija en brazos, Aby relata su historia mientras tomamos mate en la sala de estar de la vivienda: un espacio abierto, conectado a un pequeño comedor y cocina. La biografía de Aby está estrechamente vinculada al lugar en donde está Newen Kallfu: un sitio que conoció hace más de 15 años, cuando aún estaba cursando su enseñanza escolar, residía en Iquique —a más de mil kilómetros al norte de Coquimbo— y aún no existía Newen Kallfu. Sus padres —Guacolda y José, cuyas historias relatamos más adelante— habían migrado a Coquimbo un par de años antes y tuvo que seguirlos para terminar sus estudios de tornería y soldadura en el Liceo Industrial de su nueva ciudad.

En esos años, Aby era pareja de Antonio, también de Iquique y futuro primer habitante de Newen Kallfu. Ambos emigraron a Coquimbo con sus respectivas familias, a viviendas arrendadas en la Parte Alta de Coquimbo: un conjunto de barrios populares creados a partir de antiguos asentamientos informales regularizados. Llegaron a casas ubicadas a poca distancia y compartieron amistades e intereses. En este contexto, comenzaron a organizar actividades artísticas comunitarias en la Plaza Víctor Jara, espacio que los conectó con Las Peñas. Desde allí, es posible ver el futuro emplazamiento de Newen Kallfu.

Los eventos lograron congregar a artistas de todo tipo: músicos, actores, cuentacuentos. Lograban una buena asistencia de público, por lo que volvieron a organizarlos año tras año. Gracias a esos eventos, Las Peñas —los roqueríos bajo la quebrada de la plaza— comenzaron a ser observadas y recorridas por muchas personas, algunas de ellas futuras residentes del campamento.

Aby relata que desde la Plaza Víctor Jara es posible distinguir el cielo, el mar y los roqueríos de la costa: un paisaje privilegiado que, gracias a la primacía del color azul, llevó a la elección del nombre en mapuzungun del campamento: Fuerza o energía azul en español. Sin embargo, al recorrer la parte baja de la quebrada era inevitable encontrar cerros de basura: colchones viejos, autos abandonados, residuos pesqueros, plásticos, botellas y basura de todo tipo, siendo arrojados por camiones que sistemáticamente iban a Las Peñas a descargar basura. Esta imagen es acentuada cuando, al mirar con atención al poniente, se observa la presencia de un emisario submarino de aguas servidas que día a día lanza al mar deposiciones de todo Coquimbo a través de una larga tubería. Mientras realizaban eventos en la Plaza Víctor Jara, y en sus recorridos por Las Peñas, Aby y sus amigos se volvieron críticos con el uso residual que se le daba al sector: era una especie de 'patio trasero' de la ciudad de Coquimbo.

Al tiempo, Aby y Antonio decidieron dejar las viviendas que compartían con sus padres —ambas arrendadas en la Parte Alta, relativamente cerca de Las Peñas— y residir juntos, lo que los llevó a —en sus palabras— "pasar de casa en casa arrendando". Para subsistir, se dedicaban a trabajos diversos: pintaban casas y piscinas en sectores de altos ingresos de La Serena y Coquimbo, gracias a datos de trabajo a los que Antonio accedía al provenir de una familia de contratistas y constructores. Este antecedente biográfico le permitía tener siempre a la mano los más diversos datos sobre materiales, viviendas y, en general, todo tipo de oportunidades vinculadas a la construcción.

Hastiado de los trabajos esporádicos e inestables y de los arriendos sucesivos, Antonio le informó a Aby que tenía la intención de irse a vivir a Las Peñas, justificando su decisión en criterios habitacionales —principalmente dejar de pagar arriendo—, pero también para evitar que las camionetas que día a día botaban basura en el sector siguieran haciéndolo.

Ambos terminaron al tiempo su relación, pero Antonio concretó su plan de vivir en Las Peñas. Con ayuda de sus amigos, lentamente comenzó a remover las grandes rocas que, al pie de la quebrada, cubrían el sitio donde imaginaba su casa: hoy en día, ese lugar es la entrada norte de Newen Kallfu.

Siguiendo el ejemplo de Antonio, las primeras familias adoptaron prácticas ecológicas como el uso de palafitos, compostaje, reciclaje y baños secos, tanto por convicciones ambientales como por necesidad ante la falta de infraestructura. El campamento no estaba incluido en las rutas de los camiones de desechos, por lo que para evitar olores desagradables en las viviendas y espacios públicos por acumulación de desechos era importante no mezclar residuos orgánicos y no-orgánicos. Tampoco había alcantarillado, por lo que aprender sobre el uso y funcionamiento de los baños secos era fundamental. Además, las deposiciones recolectadas por esta vía sirven como abono y fertilizante para cultivos domésticos: muchas casas del campamento tienen huertos que permiten a los habitantes contar con verduras y hortalizas de temporada.

Estas prácticas, sin embargo, no estuvieron exentas de tensiones: el lugar de Newen Kallfu, usando antes de la llegada de los vecinos como un vertedero clandestino, seguía siendo el destino de camionetas que día tras día buscaban desechar ahí todo tipo de basura. “Esto era un basural”, “todos los días venían camionetas a botar basura”, suelen narrar los vecinos al recordar los primeros días del campamento. “¡No ves que aquí hay niños!”, “¡no ves que aquí vive gente!”, eran interpelaciones comunes hacia aquellos que buscaban seguir usando Las Peñas como basurero. Con el tiempo, lograron remover la gran cantidad de residuos y hacer lugar tanto para sus viviendas como para la flora y fauna local, la que conocieron con mayor profundidad gracias a jornadas de educación ambiental gestionadas con el apoyo de una ONG local. En la actualidad, la protección de la flora es practicada a través de regulaciones que la propia comunidad ha establecido que prohíben los usos residenciales al poniente de la calle principal del campamento. Dicho sector es llamado por los vecinos Parque Las Peñas, nombre que hace referencia a la aspiración de conservarlo como un espacio natural. Actualmente, esta regulación comunitaria se encuentra en tensión, ya que algunos habitantes aspiran a la regulación del asentamiento por parte del Estado como forma de asegurar la tenencia y acceder a infraestructura de servicios básicos. En caso de una regulación, las disposiciones impuestas por la comunidad para proteger y habitar con añañucas, lucumillos y otras plantas se verían evidentemente amenazadas.

Mientras Antonio terminaba su casa, Aby aún residía con sus padres en una pequeña vivienda arrendada cerca de Las Peñas, en plena Parte Alta de Coquimbo. Dicho sector es recordado por ella y por sus padres como un lugar peligroso, donde no era extraño escuchar balazos y presenciar conflictos durante los fines de semana. El tamaño reducido de la vivienda, la inseguridad y las dificultades para seguir pagando el arriendo llevaron a José, su padre, a tomar la decisión de tomarse un terreno a pocos metros de Antonio, cuando Newen Kallfu empezaba a tomar forma.

Habitar con la Familia: Relatos de Guacolda y José

En nuestra conversación en el comedor de su casa, José y Guacolda comparten historias que se entrelazan estrechamente con el relato anterior. Narran que llegaron a Coquimbo desde Alto Hospicio, una ciudad del norte de Chile, en donde residían en una vivienda obtenida a través de un subsidio. Guacolda trabajaba como técnica de párvulos en la Junta Nacional de Jardines Infantiles (en adelante JUNJI) y José como transportista independiente. Cansados de un barrio hostil, al que atribuyen problemas de violencia y narcotráfico, decidieron migrar fuera de la ciudad donde habían residido buena parte de sus vidas. Finalmente, escogieron la Región de Coquimbo (cerca de 1400 kilómetros al sur de Alto Hospicio) porque tanto él como Guacolda tienen parientes en los valles de la región. Guacolda, como funcionaria de la JUNJI, solicitó un traslado a su empleador y le ofrecieron tres posibles ciudades ubicadas en la misma región. De las tres opciones, llegaron a Coquimbo debido a que a Guacolda le asignaron un trabajo en un jardín infantil ubicado en la Parte Alta de dicha ciudad, a pocos pasos de Las Peñas y el futuro Newen Kallfu.

Fue a partir de este traslado laboral, gatillado por la inseguridad experimentada en su barrio de origen, que Guacolda y José llegaron cerca del año 2008 a vivir a una pequeña casa arrendada en la Parte Alta de Coquimbo, donde se enfrentaron a problemas similares a los experimentados en su casa de Alto Hospicio: violencia, balazos, narcotráfico. José tenía la costumbre de ir a buscar en su pequeño camión a Guacolda a su trabajo, y juntos aprovechaban el tiempo libre para recorrer su nueva ciudad. En esos recorridos llegaron a Las Peñas, en una época en la que, en el sector, en palabras de Guacolda, “no había nada, nada, nada, nada”. Ambos recuerdan que, pese a su cercanía al centro, Las Peñas transmitía una paz inusual



Figura 3. Autoconstrucción de paradero (jornada 1).
Fuente: Archivo de los autores.



Figura 4. Autoconstrucción de paradero (jornada 2).
Fuente: Archivo de los autores.

frente los entornos inseguros que habían habitado. Guacolda narra que luego de una jornada laboral, mientras paseaba con José, imaginó que podría vivir ahí: "Era como una paz que tú sientes acá", narra en un tono tranquilo, "porque no había gente", añade José. Ambos recuerdan con nostalgia lo reconfortante que era recorrer y mirar el lugar, tanto después del trabajo como los fines de semana.

Mientras en sus recorridos disfrutaban de la belleza de Las Peñas, Guacolda y José experimentaban dificultades económicas. Les resultaba cada vez más difícil pagar el arriendo de la pequeña vivienda que habitaban. Antonio, a quien conocían desde Alto Hospicio —y que además tuvo una relación sentimental con su hija Aby— les mencionó que existía la posibilidad de "tomarse un terreno" en Las Peñas, sector que conocía bien, como mostramos en el relato anterior. José recuerda que Antonio le decía "tómate un terreno nomás, si no es de nadie esto", por lo que un día empezó a poner "los primeros palos" de lo que posteriormente sería la casa donde realizamos la entrevista. Mientras conversamos, Guacolda y José muestran esas vigas de madera, que hasta el día de hoy marcan las primeras habitaciones de la vivienda. Durante los últimos años, su vida ha cambiado: actualmente se dedican a comercializar bicicletas —que compran y reparan— en las ferias de Coquimbo. Sin embargo, a pesar de este u otros



Figura 5. Primer día de uso del paradero autoconstruido
Fuente: Archivo de los autores – enviada por habitante de Newen Kallfu.

cambios, proyectan seguir residiendo en Newen Kallfu, idealmente con el título de dominio de su terreno que les permita tener certeza de que podrán seguir habitando con su familia.

Habitar con las Infancias: Autoconstrucción de una Parada Escolar

En una asamblea del campamento, los vecinos acordaron realizar una jornada de limpieza y reparación colectiva de algunos espacios comunes que, en más de una oportunidad, han sido criticados por su deterioro: en la plaza del campamento hay bancas rotas y desteñidas, el techo quincho está en mal estado, hay basura entre las rocas, arrojada por personas que transitan por ahí o incluso algunos vecinos, el huerto comunitario está algo descuidado, por lo que ya no ofrece muchas hortalizas. Decidieron comenzar por 'el paradero', un punto ubicado en la intersección de las dos calles principales del asentamiento, donde se detiene el furgón escolar que moviliza a los niños del campamento al colegio. También es un punto relevante para las mujeres del campamento: allí se reúnen las madres a conversar antes y después de la salida y llegada de sus hijos, por lo que es un espacio para el encuentro entre vecinas y la circulación de información sobre la comunidad. Rosa —dirigenta del campamento— lo dice claramente: "cuando quiero enterarme de algo, me voy a dar una vuelta al paradero".

Este punto, sin embargo, carecía de la infraestructura que los vecinos identificaban como necesaria: no había un lugar donde sentarse ni un techo que cobijara de la llovizna costera o del frío del invierno. Los vecinos decidieron autoconstruir uno a partir de materiales reciclados disponibles en sus casas.

La autoconstrucción del paradero escolar la realizamos en dos jornadas comunitarias de trabajo. En la primera (ver Figura 3) recolectamos materiales reutilizables desde algunas casas y la sede vecinal autoconstruida, y diseñamos y montamos improvisadamente una estructura con techo firme, una banca y señaléticas, cuidando de no romper —al hacer los hoyos para los pilares— los tubos de PVC que, bajo tierra, permiten el autoabastecimiento de agua potable en el campamento. En la segunda jornada (ver Figura 4) montamos la cubierta con madera y calaminas, y se decoró el espacio con carteles pintados por los vecinos —como "La basura no es parte del paisaje" — y maceteros hechos con neumáticos reciclados. El trabajo lo realizamos bajo un toldo traído por un vecino, para protegernos del fuerte sol.

Una vez finalizada la estructura del paradero —bancas, techo— los vecinos decidieron que era necesario instalar una luz solar para iluminar el espacio público, especialmente en las madrugadas y noches de invierno: en la calle no hay tendido eléctrico. También acuerdan ubicar allí una pizarra para publicar información valiosa para la comunidad.

A los pocos días, un primer bus escolar se detuvo en el nuevo paradero para llevar a los niños a su establecimiento educacional.

Resulta importante apuntar que en Newen Kallfu la participación en las jornadas de autoconstrucción no es homogénea: pese al consenso sobre la necesidad de crear espacios comunes, son grupos relativamente pequeños de habitantes quienes las organizan y sostienen.

Discusión

Los tres relatos que presentamos aportan elementos para comprender la espacialidad de Newen Kallfu, un asentamiento que no se concibe como transitorio en contexto de vulnerabilidad urbana, sino como un espacio de permanencia y autorrealización donde el habitar se configura de manera relacional, es decir, con otros (humanos y no humanos). Desde la noción de 'habitar-con', buscamos aproximarnos al fenómeno atendiendo a las prácticas y éticas del cuidado —de la naturaleza, la familia, el espacio público y las infancias— que se despliegan en las dinámicas espaciales abiertas e interdependientes del campamento.

Un primer elemento para destacar es la relación de los habitantes con el entorno natural del que el asentamiento forma parte. En el relato de Aby se observa cómo el cuidado de Las Peñas constituye una dimensión central en las trayectorias residenciales de los primeros residentes, quienes deciden autoconstruir sus viviendas en un espacio donde el manejo de residuos, basura y escombros se vuelve prioritario. Este proceso transforma un vertedero clandestino en un asentamiento donde el habitar implica atender a las interrelaciones entre personas, rocas, plantas y paisajes. El relato permite, además, visibilizar la complejidad del manejo de los residuos en la ciudad y en los asentamientos informales. La agencia de los habitantes de Newen Kallfu se expresa en compromisos afectivos con un espacio percibido como residual, dañado y precarizado, que deciden reparar y mantener, relevando su biodiversidad y belleza paisajística. Esta ética puede ser leída como una de cuidados (Puig de La Bellacasa, 2017).

Si en el primer relato el cuidado de la naturaleza define el habitar, en el segundo lo hace el cuidado de la familia, a través de la búsqueda de seguridad y tranquilidad. Guacolda y José son habitantes de Newen Kallfu que, antes de llegar al campamento, habían accedido a una vivienda formal mediante programas de subsidio público. Su decisión de dejar esa vivienda responde a experiencias de inseguridad que dificultan el cuidado familiar. A su vez, su trayectoria residencial tensiona algunos supuestos asociados al estudio de los asentamientos informales, particularmente la relación entre formalidad e informalidad (McFarlane, 2019). Al llegar a Newen Kallfu, ambos se insertan en redes laborales y habitacionales formales: ella como educadora de párvulos, él como transportista independiente. El relato muestra que las circunstancias que llevan a habitar un campamento no siempre implican una marginación del mercado laboral o habitacional formal. En este caso, las motivaciones son tanto económicas —por la dificultad de costear un arriendo— como afectivas, al buscar un entorno seguro para su familia. En ambos planos —ahorro y seguridad— el campamento ha contribuido a sostener sus vidas.

El tercer relato, centrado en la autoconstrucción de un paradero para el transporte escolar, muestra cómo las prácticas colectivas de autoconstrucción, reparación y mantenimiento de los espacios públicos dan sentido al habitar en Newen Kallfu, volviendo al campamento una infraestructura viva (Amin, 2014). La mantención de los espacios de convivencia se experimenta como mantención de la comunidad: en el paradero se cuidan las infancias, pero también se comparten noticias y conversaciones sobre la vida cotidiana. Las señaléticas incorporadas —como el mensaje "la basura no es parte del paisaje, ¡llévatela!" — evidencian la necesidad de reforzar de manera constante las prácticas ecológicas a través de una infraestructura que organiza determinadas formas de vecindad y cuidado, reuniendo cuerpos, afectos y prácticas (Amin, 2014).

Nuestro trabajo muestra cómo las relaciones que producen el campamento emergen en la vida cotidiana a partir de decisiones, aspiraciones y prácticas socioespaciales concretas que se inscriben en una ética de los cuidados (Puig de La Bellacasa, 2017). Este 'habitar-con' adopta diversas formas: respeto y convivencia con la naturaleza, búsqueda de seguridad y creación y mantención colectiva de los espacios públicos.

Conclusión

La diversidad de experiencias y procesos de urbanización en los asentamientos informales en Chile evidencia la necesidad de re-problematizar su estudio y abrir nuevas perspectivas de análisis. El caso de Newen Kallfu muestra que el campamento no puede entenderse sólo como un hábitat precario o transitorio, sino como una forma de habitar relacional (Amin, 2014; Escobar, 2017; Ingold, 2012; Massey, 2005; Puig de La Bellacasa, 2017). La espacialidad del campamento emerge de vínculos entre vida cotidiana, diseño y cuidados, que tensiona las visiones del campamento como lugar de espera de una vivienda 'definitiva'.

Desde la noción de 'habitar-con' proponemos dar centralidad a las prácticas y éticas de cuidado (Puig de La Bellacasa, 2017) —proteger, sostener, reparar, acompañar— que hacen emerger formas relacionales de habitar asociadas a infraestructuras vivas (Amin, 2014). En Newen Kallfu, los espacios y modos de vida se diseñan de manera simultánea, y en ese movimiento reconocemos un potencial político para imaginar otros futuros posibles. Como señala Amin (2014), incluso en su precariedad las infraestructuras vivas modelan afectos, identidades y prácticas, mediando el habitar y organizando relaciones

de vecindad y cuidado. En futuras investigaciones, esta propuesta podría tener un diálogo fructífero con perspectivas relacionales sobre la sociabilidad, como las de comunalidad y convivialidad (Neal et al., 2019; Stavrides, 2016, 2020) que por motivos de extensión no desarrollamos aquí.

En los relatos etnográficos que presentamos, el Estado adopta un papel secundario, pues las prácticas cotidianas de los habitantes no se orientan explícitamente a contestar lógicas estatales. No obstante, las aspiraciones de radicación en Las Peñas los llevan a problematizar las vías para lograrlo: mientras algunos impulsan formas de autogestión del hábitat (Moreno Crossley, 2021), otros demandan políticas de regularización. Estas tensiones muestran que el 'habitar-con' no es una noción idealizada de colaboración armónica, sino una práctica situada y en ajuste permanente.

Newen Kallfu evidencia una forma profunda de politización del hábitat. Desde los cuidados emerge una práctica de 'habitar-con' arraigada en las vidas cotidianas, familiares y colectivas. Su enunciación no proviene de la carencia, sino de la posibilidad de construir ambientes de vida (Ingold, 2012) en relación con otros, humanos y no humanos (plantas, paisajes). Aunque los asentamientos informales han sido abordados como escenarios de acción colectiva y luchas por el derecho a la ciudad, este caso muestra una politización cotidiana donde el Estado queda en segundo plano y las relaciones de cuidado adquieren protagonismo.

Referencias

ABRAMO, P. (2012). La ciudad com-fusa: Mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE (Santiago), 38*(114), 35-69. https://doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002

AMIN, A. (2014). Lively Infrastructure. *Theory, Culture & Society, 31*(7-8), 137-161. https://doi.org/10.1177/0263276414548490

BRICEÑO GONZÁLEZ, L. A. (2024). Las vidas migrantes en un asentamiento informal autoconstruido de Batuco.: Una mirada antropológica sobre las continuidades y especificidades de la urbanización periférica. *Revista Chilena de Antropología, 49*, 1-17. https://doi.org/10.5354/0719-1472.2024.75389

CALDEIRA, T. P. (2017). Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south. *Environment and Planning D: Society and Space, 35*(1), 3-20. https://doi.org/10.1177/0263775816658479

CANESTRARO, M. L. (2013). ¿Ilegales, irregulares, informales ...?. Aportes para un debate sobre el suelo. Nómadas. *Revista Crítica de Ciencias Sociales y Jurídicas, 0*(0), 249-370. https://doi.org/10.5209/rev_NOMA.2013.42351

CHANAMPA, M. E., & LORDA, M. A. (2020). Asentamientos informales y regularización urbana. La producción de territorialidades en tensión. *Bitácora Urbano Territorial, 30*(1), Article 1. https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n1.69896

CLICHEVSKY, N. (2007). Informalidad y regularización del suelo urbano en América Latina: Algunas reflexiones. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais, 9*(2), Article 2. https://doi.org/10.22296/2317-1529.2007v9n2p55

CONTRERAS GATICA, Y., & SEGUEL CALDERÓN, B. (2022). Territorio informal: Una nueva lectura del acceso a la vivienda y al suelo informal en Chile. *Revista de Geografía Norte Grande, 8*1, Article 81. https://revistanortegrande.uc.cl/index.php/RGNG/article/view/40711

DÉFICIT CERO & TECHO. (2024). Tipologías de campamentos en Chile.

DUCCI, M. E. (2007). La política habitacional como instrumento de desintegración social. Efectos de una política de vivienda exitosa. En M. J. Castillo & R. Hidalgo (Eds.), *1906-2006 Cien años de política de vivienda en Chile*. Ediciones PUC.

ESCOBAR, A. (2017). *Autonomía y diseño: La realización de lo comunal*. Tinta Limón Ediciones.

GARCÉS, M. (2002). *Tomando su sitio: El movimiento de pobladores de Santiago, 1957-1970*. LOM.

GUBER, R. (2001). *La etnografía: Método, campo y reflexividad*. Grupo Editorial Norma.

HOLSTON, J. (2009). Insurgent Citizenship in an Era of Global Urban Peripheries. *City & Society, 21*(2), 245-267. https://doi.org/10.1111/j.1548-744X.2009.01024.x

IMILÁN, W., OSTERLING, E., MANSILLA, P., & JIRÓN, P. (2020). El campamento en relación con la ciudad: Informalidad y movilidades residenciales de habitantes de Alto Hospicio. *Revista INVI, 35*(99), 57-80. https://doi.org/10.4067/S0718-83582020000200057

INGOLD, T. (2012). El diseño de ambientes para la vida. En T. Ingold, *Ambientes para la vida. Conversaciones sobre humanidad, conocimiento y antropología* (pp. 19-34). Ediciones Trilce.

INOSTROZA, Y., & SCHULZE, P. (2014). Entre las tomas y actuales apropiaciones "ilegales" del suelo urbano. *Revista Temas Sociológicos, 18*, 14.

JIRÓN, P., IMILAN, W., GUERRA, C., CORVALÁN, M., & ITURRA, L. (2024). Incremental housing as care infrastructure: Transformations in low-income housing in Alto Hospicio, Chile. *International Journal of Housing Policy, 0*(0), 1-23. https://doi.org/10.1080/19491247.2024.2339420

MASSEY, D. (2005). *For space*. SAGE.

MCFARLANE, C. (2019). Thinking with and beyond the informal–formal relation in urban thought. *Urban Studies, 56*(3), 620-623. https://doi.org/10.1177/0042098018810603

MORENO CROSSLEY, J. C. (2021). ¿Al lado del camino? Inventariando estrategias de autogestión del hábitat en Chile. *Revista INVI, 36*(102), Article 102. https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63360

MUNICIPALIDAD DE COQUIMBO. (2023). *Catastro municipal de campamentos. Parte Alta Coquimbo 2023*. Newen Kallfu.

NEAL, S., BENNETT, K., COCHRANE, A., & MOHAN, G. (2019). Community and Conviviality? Informal Social Life in Multicultural Places. *Sociology, 53*(1), 69-86. https://doi.org/10.1177/0038038518763518

PÉREZ, M., & PALMA, C. (2021). De extranjeros a ciudadanos urbanos: Autoconstrucción y migración en el Gran Santiago. *Estudios Atacameños (En línea), 67*, e3528-e3528. https://doi.org/10.22199/issn.0718-1043-2021-0010

PINO VÁSQUEZ, A., & OJEDA LEDESMA, L. (2013). Ciudad y hábitat informal: Las tomas de terreno y la autoconstrucción en las quebradas de Valparaíso. *Revista INVI, 28*(78), 109-140. https://doi.org/10.4067/S0718-83582013000200004

PUIG DE LA BELLACASA, M. (2017). *Matters of Care: Speculative Ethics in More than Human Worlds*. University of Minnesota press.

STAVRIDES, S. (2016). *Common Space: The City as Commons*. Zed Books.

STAVRIDES, S. (WITH ABASOLO POZAS, O., & DELGADO, M.). (2020). *Hacia la ciudad de umbrales*. Akal.

TURNER, J. F. C. (2018). *Autoconstrucción. Por una autonomía del habitar. Escritos sobre vivienda, urbanismo, autogestión y holismo*. Pepitas de calabaza.

VERGARA-PERUCICH, F. (2022). Socio-economic drivers of increasing number of slums in Chile. *GeoScape, 16*(1), 55-64. https://doi.org/10.2478/geosc-2022-0005

WACQUANT, L. (2006). *Entre las cuerdas. Cuadernos de un aprendiz de boxeador.* Siglo Veintiuno.

ZENTENO-TORRES, E., MUÑOZ-SALAZAR, P., GONZÁLEZ-DAHMEN, J., & EMBRY-GONZÁLEZ, F. (2025). Campamentos en tiempos de post-pandemia. Nuevos modos de producción de ciudad. *Revista AUS - Arquitectura / Urbanismo / Sustentabilidad, 37*, Article 37. https://doi.org/10.4206/aus.2025.n37-03

35 | 3

Dossier Central

Bitácora 35 (3) 2025: 155-165
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá

Vivienda adecuada e interseccionalidad en México.

Etnicidad y género en zonas urbanas

Adequate housing and intersectionality in Mexico.

Ethnicity and gender in urban areas

Logement adéquat et intersectionnalité au Mexique.

Ethnicité et genre dans les zones urbaines

Moradia adequada e interseccionalidade no México.

Etnia e gênero em áreas urbanas

Fuente: Autoría propia

Autores

Carmen Elena Arroyo-Rodríguez
Universidad Autónoma de Baja California Sur
ce.arroyo@uabcs.mx
https://orcid.org/0000-0001-5389-8174

Alba Eritrea Gámez Vázquez
Universidad Autónoma de Baja California Sur
agamez@uabcs.mx
https://orcid.org/0000-0002-4324-0384

Recibido: 1/9/2025
Aprobado: 10/11/2025

Cómo citar este artículo:

Arroyo-Rodríguez, C.E y Gámez, A.E (2025). Vivienda adecuada e interseccionalidad en México. Etnicidad y género en zonas urbanas. *Bitácora Urbano Territorial*, 35(III): 155-165. https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122565

Resumen

En este artículo se analizan el hábitat y las políticas urbanas centradas en el derecho humano a la vivienda adecuada en México desde una perspectiva interseccional que articula género y etnicidad. Con base en estadísticas oficiales, el marco constitucional mexicano, políticas públicas vigentes y un estudio de caso, se discute la periferización de grupos poblacionales en condición de vulnerabilidad por género y los obstáculos de quienes padecen discriminación étnica, comprometiendo su habitar la ciudad. Los resultados muestran que, pese al reconocimiento constitucional de ese derecho, mujeres y población indígena en condición de vulnerabilidad, menos aún cuando comparten ambos rasgos, no disfrutan en plenitud su derecho humano a la vivienda. El enfoque interseccional aplicado al derecho a la vivienda en el ámbito de los estudios urbano-territoriales evidencia la invisibilización de un grueso de la población urbanizada, sobre la que son escasos los datos desagregados y la manifestación de su voz; así como la necesidad de una política del hábitat que rescate la dignidad como fundamento del derecho a vivienda, desde su planteamiento filosófico y jurídico.

Palabras clave: condiciones de vida, medio urbano, política de la vivienda, derechos humanos, discriminación

Autores

Carmen Elena Arroyo-Rodríguez

Abogada por la Universidad Industrial de Santander (Colombia), maestra y doctorante en Derechos Humanos por la Universidad Autónoma de Baja California Sur (UABCS, México). Es profesora-investigadora y Titular de la Defensoría de los Derechos Universitarios de la UABCS. Fue Asesora Legislativa en el Senado de la República (México) e investiga sobre derechos humanos, laicidad, interseccionalidad, políticas públicas, pueblos y comunidades indígenas.

Alba Eritrea Gámez Vázquez

Doctora en Relaciones Internacionales (Universidad de Essex, GB) y profesora-investigadora del Departamento Académico de Economía de la UABCS. Es Investigadora Nacional, nivel II. Sus líneas de trabajo son Cambio global y desarrollo, y Turismo y desarrollo regional.

Abstract

This article analyzes housing and urban policies centered on the human right to adequate housing in Mexico from an intersectional perspective that articulates gender and ethnicity. Based on official statistics, the Mexican constitutional framework, current public policies, and a case study the marginalization of vulnerable population groups is examined based on gender and obstacles faced by those discriminated against due to their ethnic origin, which compromises their ability to live in the city. The results show that, despite constitutional recognition of this right, women and indigenous people in vulnerable situations, and even more so when they share both characteristics, do not fully enjoy their human right to housing. The intersectional approach applied to the right to housing within the field of urban-territorial studies reveals the invisibility of a large segment of the urbanized population, for whom disaggregated data and their voices are scarce; as well as the need for a housing policy that restores dignity as the foundation of the right to housing, from its philosophical and legal perspective.

Keywords: living conditions, urban environment, housing policy, human rights, discrimination

Resumo

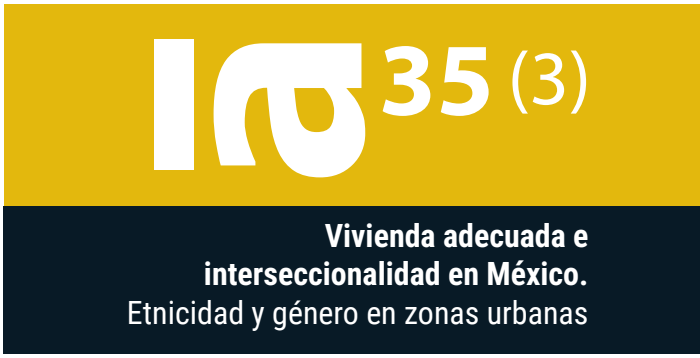
Este artigo analisa as políticas habitacionais e urbanas centradas no direito humano à moradia adequada no México, a partir de uma perspectiva interseccional que articula gênero e etnia. Com base em estatísticas oficiais, no marco constitucional mexicano, em políticas públicas vigentes e em um estudo de caso, discute-se a marginalização de grupos populacionais vulneráveis com base no gênero e os obstáculos enfrentados por aqueles que sofrem discriminação devido à sua origem étnica, o que compromete sua capacidade de viver na cidade. Os resultados mostram que, apesar do reconhecimento constitucional desse direito, as mulheres e a população indígena em situação de vulnerabilidade, ainda menos quando partilham ambas as características, não gozam plenamente do seu direito humano à habitação.A abordagem interseccional aplicada ao direito à moradia no campo dos estudos urbano-territoriais revela a invisibilidade de um grande segmento da população urbanizada, para quem os dados desagregados e suas vozes são escassos; bem como a necessidade de uma política habitacional que restaure a dignidade como fundamento do direito à moradia, sob sua perspectiva filosófica e jurídica.

Palavras-chave: condições de vida, ambiente urbano, política habitacional, direitos humanos, discriminação

Résumé

Cet article analyse les politiques de logement et d'urbanisme au Mexique, centrées sur le droit humain à un logement convenable, selon une perspective intersectionnelle qui intègre le genre et l'appartenance ethnique. À partir de statistiques officielles, du cadre constitutionnel mexicain, des politiques publiques actuelles et d'une étude de cas, il examine la marginalisation des populations vulnérables en raison de leur genre et les obstacles rencontrés par celles qui subissent des discriminations liées à leur origine ethnique, ce qui compromet leur capacité à vivre en ville. Les résultats montrent que, malgré la reconnaissance constitutionnelle de ce droit, les femmes et les populations autochtones en situation de vulnérabilité, et encore moins lorsqu'elles partagent ces deux caractéristiques, ne jouissent pas pleinement de leur droit humain au logement. L'approche intersectionnelle appliquée au droit au logement dans le champ des études urbaines et territoriales révèle l'invisibilité d'une large partie de la population urbanisée, pour laquelle les données désagrégées et la parole sont rares ; elle met également en évidence la nécessité d'une politique du logement qui replace la dignité humaine au cœur du droit au logement, tant sur le plan philosophique que juridique.

Mots-clés : conditions de vie, environnement urbain, politique du logement, droits humains, discrimination



Introducción

La vivienda es más que una edificación de uso personal o familiar: es un reflejo de la ciudad. La visión de proyecto de vida, la vivienda y la ciudad (Cortés, 2001, p. 6) son una tríada que sigue siendo un reclamo social filosófica y normativamente. El concepto actual de ciudad sustentable y habitable está ceñido al primigenio concepto de vivienda. Ciudad y vivienda son un espacio vital para el desarrollo personal y social; ambas dignifican cotidianadamente a la persona, por lo que el estilo de vida está plenamente ligado a los insumos disponibles de espacio. Desde una visión antropocéntrica, la vivienda no contiene un valor *per se*, sino que este se encuentra en el hecho de que sea habitada y en sus habitantes.

Ante el reto, es preciso reconocer que acceder a la vivienda implica más que tener un techo y paredes para resguardarse; es pugnar por que sea un derecho. Es necesaria una política pública y de vivienda explícita que cumpla los ordenamientos jurídicos. En este artículo se revisa el contexto y se examinan el derecho humano a la vivienda en México y los obstáculos que impone para su materialización la interseccionalidad.

Los diferentes ordenamientos legales han orientando la acción estatal hacia escenarios más garantistas y progresistas. No obstante, la vivienda como 'derecho' y no como mercancía (ONU-Hábitat, s/f) tiene retos significativos ante el crecimiento de las ciudades, la redistribución de las mismas, el reconocimiento de las diversas identidades que coexisten en estos espacios e, incluso, las diferentes formas de discriminación y exclusión.

En Latinoamérica, el Banco Interamericano de Desarrollo (2016) señalaba que, a fines de la primera década del nuevo siglo, existía un déficit habitacional de 22.7 millones de unidades. A 2025, el faltante afecta a la mitad de la población del subcontinente y resolver tal problemática implicaría invertir 22% del producto interno bruto de la región (Escobar, 2016). En México, se estiman necesarias 8 millones de viviendas, por lo que el gobierno federal empezó un Programa Nacional de Vivienda para el Bienestar. La meta es construir un millón cien mil viviendas para 2030 (Escobar, 2025), avance significativo pero insuficiente para la demanda de una población que, para ese año, se espera sea de 12 millones de personas más que en 2020.

Ante el reto, es preciso reconocer que acceder a la vivienda implica más que tener un techo y paredes para resguardarse; es pugnar por que sea un derecho. Es necesaria una política pública y de vivienda explícita que cumpla los ordenamientos jurídicos. En este artículo se revisa el contexto y se examinan el derecho humano a la vivienda en México y los obstáculos que impone para su materialización la interseccionalidad, categoría de estudio que evidencia la conjugación de elementos de discriminación que se traslapan y refuerzan entre sí.

Un análisis de las desigualdades y formas de discriminación sistemáticas y estructurales permitiría reflexionar sobre cómo aquellas inciden directamente en la elaboración e implementación de la política pública de vivienda. Tal evaluación es pertinente si se quiere trascender hacia el nuevo paradigma constitucional en materia del derecho a la vivienda en México. Como se presenta más adelante, esto se justifica desde una perspectiva equitativa que considere la comprensión diferenciada de los retos y necesidades que enfrentan los grupos en condición de vulnerabilidad de género y etnia para el acceso y ejercicio de este derecho, sobre lo cual aún hace falta investigación.

Para lo anterior, primero se comparan categorías de desigualdad y desventaja en el derecho a la vivienda en poblaciones específicas y se vinculan con sus características de etnia y género; asimismo, se emplea el estudio de caso de la comunidad indígena Triqui, asentada en la zona urbana de la Ciudad de México. Luego, se aplica una metodología de análisis jurídico (Villabela, 2020) haciendo uso de los métodos histórico-lógico, para revisar la evolución del reconocimiento del derecho humano a la vivienda y su aterrizaje en el marco jurídico; de análisis-síntesis, para evaluar lo establecido en la norma y el papel de las instituciones respondables de aplicar tales preceptos, e inductivo, para llegar a generalidades mediante el análisis de las situaciones particulares y del estudio de caso presentado.

Se emplea también el método de derecho comparado, mediante la revisión de la normatividad mexicana y también de aquellos instrumentos internacionales de los cuales el Estado mexicano es parte, revisando el cumplimiento de tales compromisos en el ámbito doméstico. Igualmente, con el método de análisis sociológico-jurídico respecto del derecho a la vivienda y la interseccionalidad se comparó el "fenómeno jurídico como parte de una red de condicionantes sociohistóricas y culturales" (Villabela, 2020, p. 172) que impacta el disfrute de ese derecho. Por último, se revisaron bases de datos de dependencias gubernamentales y se tomó como base la metodología de Arroyo (2021).

El texto está dividido en tres partes. Tras una revisión del derecho humano a la vivienda, en una segunda sección se señala la periferización de los grupos poblacionales en condición de vulnerabilidad por género como estrategia para resolver su necesidad de vivienda, y, en la tercera, se muestra cómo la movilidad de los grupos poblacionales, de diversidad étnica de lo rural hacia lo urbano, enfrenta obstáculos basados en la discriminación. Finalmente, se presentan algunas reflexiones en torno a la necesidad de promover una política del hábitat que rescate el planteamiento de dignidad humana que da sentido al derecho a la vivienda.

El Aterrizaje del Derecho Humano a la Vivienda

El reconocimiento de los derechos humanos, esto es, de que las personas tan solo por serlo tienen derechos inherentes, universales e inalienables, es resultado de procesos dolorosos que han llevado la dignidad humana al límite. En esa marea de avances y retrocesos se han gestado generaciones de derechos humanos (Cantor, 2011). El derecho a la vivienda se agrupa en los de segunda generación. Es útil precisar que esta clasificación no pretende descalificar o jerarquizar la relevancia de los derechos, sino vincular su naturaleza con la cronología de su reconocimiento y la prevalencia de rasgos esenciales en una misma generación.

Así, la esencia de la segunda generación, cuya titularidad descansa en la colectividad, es garantizar mejores condiciones de vida para todas las personas. Su naturaleza aspiracional permite exigir, por ejemplo, no solo el derecho a la vida, sino acciones concretas para lograr una mayor calidad de vida. Su lucha no es solo política o jurídica, sino también filosófica y sociológica, pues prevalece la discusión respecto a si son indispensables para proteger la dignidad humana, o hasta qué punto el Estado puede comprometer recursos y esfuerzos para su materialización, o la particularidad que requiere cada grupo social para tener la garantía efectiva de los mismos, entre otros elementos.

El recorrido histórico para el reconocimiento del derecho a la vivienda es muy amplio, pero clave para definirlo e impulsarlo es la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948. Aunque ese documento no lo reconoce autónomamente, sí lo menciona en el artículo 25.1 como fundamental para garantizar el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado a la par que la alimentación, el vestido o la asistencia médica (Naciones Unidas, 1948). Esta primera mención de la vivienda en un instrumento internacional de derechos humanos daría lugar a su posterior desarrollo y reconocimiento autónomo.

Posteriormente, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), adoptado en 1966, surge con un espíritu claro: brindar bases concretas para garantizar que, aunque algunos derechos humanos solo podrían materializarse progresivamente, los Estados se comprometerían a realizar sus mayores esfuerzos, considerando que se trataba de procurar condiciones para la protección y defensa de la dignidad humana (Naciones Unidas, 1966).

Esta introducción directa del derecho humano a la vivienda trajo, a la postre, el desarrollo de aspectos específicos para su disfrute. Así, en 1985, se estableció el Comité PIDESC, encargado de expedir en 1991 la Observación General N° 4 sobre el derecho a una vivienda adecuada. Su proclama eliminó cualquier ambigüedad y brindó un piso conceptual parejo y mínimo que los Estados debían retomar (Oficina del Alto Comisionado de Derechos Humanos, 2009). De esta forma, la Observación General N° 4 enlista, por primera vez, los aspectos indispensables de una vivienda para asegurar ese derecho humano (Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, 1991).

Aunque los países del Norte global suelen ser reconocidos como pioneros en derechos humanos, representantes de gobierno, personas académicas y movimientos populares de Latinoamérica han tenido un papel significativo en su germinación, incluso desde el siglo XIX (Sikkink, 2015). Más aún, la aportación latinoamericana a la teorización sobre el desarrollo fue un parteaguas, pues tanto "el desarrollo como el subdesarrollo constituyen un proceso único y que las desigualdades entre el centro y la periferia se reproducen a través de comercio internacional" (Kay, 1991). Además de ese enfoque estructuralista o de centro-periferia, el análisis del colonialismo interno y la marginalidad y los estudios sobre la dependencia son claves en la comprensión de los procesos paralelos de globalización y fragmentación en el sistema internacional, que tanta impronta tienen en lo local.

Sin embargo, un elemento central para la discusión ofrecida en este artículo es que desde Latinoamérica se revisen "las fuentes del mundo en desarrollo" (Sikkink, 2015) y se investigue "la variedad de procesos de explotación y de formación de clases que son afectadas por relaciones étnicas, de género y culturales y sobre las formas locales de dominación y control político" (Kay, 1991). Esos llamados siguen siendo oportunos e indispensables para crear caminos hacia la igualdad individual y colectiva en México y en Latinoamérica.

El Derecho Humano a la Vivienda en México

En el caso mexicano, el reconocimiento del derecho humano a la vivienda con la categoría antes destacada en los instrumentos internacionales ocurre tras la reforma constitucional del año 2011, hito en materia de derechos humanos en este país. Con dicha reforma, el Artículo 1 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (CPEUM) se transformó en uno que reconoce todos los derechos humanos consagrados en la Carta Magna en el mismo nivel de los reconocidos en los tratados internacionales, de los cuales México es Estado Parte. El salto de esta reforma es abismal, ocasionando la progresiva armonización de la legislación secundaria a lo largo de los años posteriores, a fin de hacerla coherente con el mandato constitucional.

Es así como, en el párrafo séptimo del Artículo 4 de la CPEUM, se reconoció el derecho humano a la vivienda: "Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo" (Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión, 2025 [1917]). El contenido debe narrarse en pasado puesto que, en el año 2024, la CPEUM dio un paso más en materia de armonización del derecho humano a la vivienda con el marco internacional de protección: el 3 de diciembre de 2024, el Diario Oficial de la Federación publicó la reforma constitucional al párrafo séptimo del Artículo 4, para hacer dos ajustes trascendentales (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2024).

Por un lado, sustituyó el término 'familia' por persona y, por otro, modificó la expresión 'vivienda digna y decorosa' por 'vivienda adecuada'. Con ello armoniza los elementos de este derecho con los establecidos por la Organización de Naciones Unidas (ONU) y robustece en el discurso constitucional el compromiso y la obligación del Estado mexicano frente su garantía. Esto es "un cambio de paradigma en la concepción del derecho humano a la vivienda para garantizar que se cumpla con todos los elementos indispensables para el bienestar y mejor (sic) la calidad de vida de las personas" (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2024, párr. 3).

Esta nueva orientación en el texto fundamental mexicano impone la posibilidad de un mayor escrutinio sobre la implementación y el diseño de políticas públicas en materia de vivienda, tanto rural como urbana. Al mismo tiempo, habilita las condiciones para cuestionar desde dónde se está planeando la ciudad y en clave de qué y de quién se está pensando la acomodación y distribución del hábitat. Esto incluye que procesos como la gentrificación, la turistificación y la acelerada movilidad social se alineen a ese reciente cambio, poniendo el acento en el derecho de los grupos poblacionales en condiciones de vulnerabilidad y rezago.

La Vulnerabilidad frente al Derecho: Etnia y Vivienda

El dinamismo del habitar se fusiona con fenómenos sociales que vienen a cambiar las condiciones de vida y desarrollo de los distintos grupos humanos. En México, como en el resto de Latinoamérica, la acumulación de capital tras la segunda posguerra mundial y luego de neoliberalización desde finales de la década de los setenta profundizaron el rezago de las zonas rurales y el campo (Pradilla, 2014). Esto empujó a cada vez más personas a migrar del campo a las ciudades en la búsqueda de mejores condiciones de vida. No obstante, su acelerado avance no ha encontrado el mismo ritmo en la implementación de políticas públicas que garanticen condiciones equitativas para quienes se integran a la ciudad. En particular, es así para quienes migran como reacción a la pérdida de las condiciones de vida en que crecieron.

Uno de los grupos humanos que más resalta en este viraje es la población indígena. El desafío es proporcionalmente superior para ellas y ellos, pues no han tenido que

enfrentar solo uno, sino muchos aspectos que potencian las condiciones de vulnerabilidad. Este reto también se ha presentado para grupos históricamente vulnerados en los que la coincidencia de múltiples formas de discriminación se ha traducido en barreras que, agrupadas, impiden desde diferentes ángulos alcanzar el ejercicio efectivo de los derechos humanos. El concepto 'vulnerabilidad urbana' muestra la dimensión del fenómeno:

> […] la vulnerabilidad abarcaría aquellos procesos que suelen ocurrir en paralelo, como el aumento de riesgos y amenazas que podrían afectar a un individuo o grupo, la fractura y el debilitamiento de los instrumentos de protección, o la dificultad para superar la pobreza estructural. (Piasek et al., 2022, p.2) [traducción propia].

La vulnerabilidad urbana introduce una categoría de análisis que reconoce las implicaciones sociales, personales, económicas e incluso medioambientales que la exclusión y la segregación en el entorno de ciudad pueden causar en una persona y, como efecto dominó, en una sociedad. ONU-Habitat (2016) indica que el derecho a la ciudad se fortalece cuando cualquier persona tiene entornos propicios independientemente de su riqueza, origen o género. No obstante, estos tres factores siguen siendo determinantes tanto para el disfrute de la ciudad como para el ejercicio del derecho a la vivienda.

El derecho humano a la vivienda requiere de la materialización de, al menos, siete elementos que han sido establecidos por la ONU como indispensables, a saber: seguridad de la tenencia, disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación y adecuación cultural. Sendos criterios son mucho más proclives a verse incompletos o no satisfechos cuando se trata de viviendas o zonas de vivienda en las que se asientan personas indígenas o personas cuyo género las pone en una situación de mayor vulnerabilidad.

Antes de evidenciar dos revisiones de investigación en las cuales esta premisa se ha concretado, es pertinente revisar la propia estadística que ha establecido ONU-Hábitat. De acuerdo con ese programa, diversos grupos presentan condición de vulnerabilidad frente al disfrute del derecho a la vivienda. Para este efecto se retoma, en primer lugar, la vulnerabilidad por grupo étnico y en, segundo, por género (ONU-Habitat, 2018). En México, en el 2015, 77.6% de la población indígena se encontraba en situación de pobreza, frente a 41% de la población no indígena (ONU-Habitat, 2018, p.150). Dicha cifra fue actualizada para el año 2024 (Instituto Nacional de los Pueblos Indígenas, 2025) en 60.8%, de acuerdo con la medición multidimensional de la pobreza. A pesar de esa reducción, tal porcentaje se encuentra significativamente arriba de la población no indígena en el país.

Asimismo, al revisar la 'vulnerabilidad por género', como la nombra ONU-Habitat, hay diferencia del rezago de la vivienda entre mujeres y hombres, en detrimento de ellas, especialmente en factores como el acceso a recursos habitacionales, créditos y tenencia del suelo (ONU-Habitat, 2018). Además, el Programa destacó que en aquellos casos en los que las mujeres jefas de hogar están ubicadas en zonas más distantes de servicios o actividades, se exponen aún más a situaciones de violencia, aspecto que se intersecta con las carencias mencionadas y las deja en un estado de riesgo más preocupante tan solo por su condición de género.

Enseguida se retomarán estos elementos, analizándolos a la luz de dos fenómenos sociales trascendentales en materia del derecho a la vivienda: por un lado, la periferización de los grupos poblacionales en condición de vulnerabilidad por género como estrategia para resolver su necesidad de vivienda, y, por otro, la movilidad de los grupos poblacionales de diversidad étnica de lo rural hacia lo urbano, sin que ello signifique que existan políticas públicas eficientes y acordes para atender sus necesidades en el ámbito urbano. Estos dos fenómenos tienen, además, una coyuntura de análisis que los vincula: la interseccionalidad, concepto que muestra "cómo las distintas formas de discriminación interactúan y se constituyen mutuamente una a otra" (La Barbera, 2016, p. 113).

El término interseccionalidad surge en los análisis realizados por Kimberlé Crenshaw (1989), aunque su origen está directamente arraigado al feminismo negro en Estados Unidos y a las múltiples formas en que se traslapan condiciones de discriminación, particularmente para las mujeres afroamericanas. Este concepto ha permitido el sólido desarrollo de una teoría a partir de la cual es posible comprender que la opresión a grupos en condición de vulnerabilidad puede provenir, al mismo tiempo, de diversas aristas. Ello, al punto de despojarles, sistemática y estructuralmente, de derechos y oportunidades que disfrutan quienes cuentan con privilegios.

La interseccionalidad refiere que la interacción de sistemas de opresión y su convergencia en una misma persona o grupo de personas complejiza el ejercicio de sus derechos y reproduce formas de exclusión (Hill Collins, 1990). Estas reditúan a quienes cuentan con condiciones privilegiadas y las perpetúan. Así, no se trata de aspectos aislados sino de características que se entrecruzan y que acaban por profundizar aún más la condición de vulnerabilidad (Collins y Bilge, 2016). Eso hace indispensable analizar integralmente la situación de las personas y, en el campo de los derechos humanos, como es el caso de la vivienda, asegurar que las acciones e incluso las políticas públicas brinden protección efectiva, eliminando puntos ciegos y omisiones que llevan a imponer barreras burocráticas, sociales e incluso jurídicas.

Vivienda Urbana y Vulnerabilidad en Razón de Género

Retomar el término periferia es útil para analizar la dinámica urbana a partir de la cual, en paralelo al crecimiento exponencial de las ciudades, se evidencia la marginación tanto espacial como económica y social de los grupos sociales menos favorecidos y/o menos convenientes para las nuevas tendencias de la ciudad. La periferia se torna un espacio de la marginalidad, "sus habitantes son lo que 'sobra' de la ciudad" (Hiernaux y Lindón, 2004, p.113), de manera que "Habitar la periferia urbana circunscribe población que experimenta dificultades de movilidad y accesibilidad a servicios de transporte, donde distancia y tiempo quedan a merced de la traza urbana que impone el modelo habitacional disperso" (González y González, 2022). Analizar este aspecto a la luz del derecho humano a la vivienda adecuada da pie a cuestionar las formas del acomodo de las personas que han migrado a los espacios urbanos sin contar con un capital social, en términos de Bourdieu (1986), que les preceda.

Es allí donde vale la pena, incluso, inquirir sobre las posibilidades y condiciones de estos grupos poblacionales para ejercer su derecho a la ciudad. En la periferia, la falta del denominado capital social se convierte en un determinante directo del nivel de segregación, vulnerabilidad e incluso periferización que una persona puede experimentar en su transición por el espacio urbano. La posición social en la urbe dicta el dónde y el cómo se asentará en el entramado geográfico y social de la propia ciudad.

Este panorama se agrava cuando el género entra a la ecuación, pues la segregación se alimenta de la brecha salarial y la falta de facilidades para acceder a créditos y/o a suelo. En México, la distribución de las ciudades y el acceso a la vivienda dependen, en gran medida, del género. De acuerdo con la Secretaría de las Mujeres (2025) de la Ciudad de México, apenas 35.6% del financiamiento que brindan los Organismos Nacionales de Vivienda se otorga a mujeres. Igualmente, solo 31.6% de los subsidios federales se entregan a ellas, contrastando con 60 y 66.8%, respectivamente, al tratarse de hombres. Esta estadística denota un sistema aún desigual en materia de banca y financiamiento para mujeres y un rubro en el que aún queda mucho por avanzar para garantizar su acceso al derecho humano a la vivienda.

Al marco normativo del derecho humano a la vivienda, tratándose de las mujeres, se adicionan algunas obligaciones convencionales en la materia. Así, en el Artículo 14, inciso h) de la Convención CEDAW, se reconoce el derecho de las mujeres a "Gozar de condiciones de vida adecuadas, particularmente en las esferas de la vivienda, los servicios sanitarios, la electricidad y el abastecimiento de agua, el transporte y las comunicaciones" (Naciones Unidas, 1979). Con ello, se da cuenta de la obligación del Estado mexicano de respetar, proteger, promover y garantizar el derecho humano de las mujeres no solamente de acceder a vivienda adecuada, sino también de disfrutar de la ciudad y disponer de los medios para hacerlo.

La más reciente Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI) en México muestra que la brecha de género también prevalece en el acceso y financiamiento de vivienda. En 2020, de los más de 17 millones de viviendas escrituradas en el país, solo 41.5% de las personas propietarias eran mujeres, frente a 56.9% que eran hombres. Este porcentaje presenta una distinción importante en cuanto a la localidad de la vivienda, pues el mismo instrumento estadístico dio a conocer que en las zonas rurales el porcentaje es de 34% de escrituras a nombre de mujeres, contra 64.1% de hombres, y de 43.4% de mujeres ante 55.1% de hombres si se trata de zonas urbanas (Instituto Nacional de Estadística y Geografía, 2021).

Aunque la media nacional reportada ha crecido con relación al año 2015 con un porcentaje nacional de viviendas particulares con una mujer como titular de las escrituras de 40.8% a nivel nacional (Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, 2018), la brecha de género en materia de adquisición de vivienda prevalece en México. Esto se suma a lo expuesto por ONU-Habitat respecto a que, para el año 2020, el Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores reportó que solo 34% de los créditos que otorgó este Instituto fueron a favor de mujeres (Davin, 2017). A falta de recursos financieros suficientes, empleos justamente remunerados o acceso equitativo a oportunidades de financiamiento, las mujeres han encontrado en las zonas con alto índice de rezago en las ciudades la solución a la necesidad de vivienda. Como expone Contreras:

> No se puede hablar de vivienda sin una política de suelo, quién tiene acceso al suelo, en dónde se están asentando los hogares y quiénes llevan las mayores cargas de trabajo cuando los hogares no están en lugares idóneos que garantice todo esto que se señala en el derecho a la vivienda. ¿Quiénes asumen el costo económico y social?, generalmente son las mujeres. (Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2023, p. 91).

La relevancia de esto último es más evidente cuando se vincula con un tema que requiere ser abordado de fondo urgentemente en la agenda pública: la falta de un sistema de cuidados que permita afrontar las labores de cuidado y domésticas no remuneradas. Ello se relaciona también con la necesidad de que se reconozca como un aspecto que debe ser asumido corresponsablemente por el Estado y la sociedad en conjunto.

Lo anterior implica derribar el estereotipo de género que vincula directamente a las mujeres con estas labores y que, al mismo tiempo, las precariza, excluye y obsolesce en el mercado laboral. Esto es, desterrar una visión que las lleva, a falta de ingresos suficientes, a ubicarse en espacios de la ciudad que les permitan al mismo tiempo cuidar, cuidarse y sobrevivir a la dinámica de crecimiento urbano. Como señala Zenou: "La distancia entre zonas marginadas y centros urbanos, junto con la falta de transporte eficiente, reduce las oportunidades de empleo (Zenou, 2000, en Comisión Nacional de Vivienda, 2025a).

De lo Rural a lo Urbano: los Grupos Poblacionales de Diversidad Étnica

En el año 2024 una de cada cuatro mujeres jefas de hogar en México residía en en viviendas en rezago habitacional; dicha cifra, ya preocupante, se duplicaba en aquellas que se autoadscribieron como indígenas, alcanzando un porcentaje del 35.1%. Esa proporción supera el rezago habitacional de las mujeres que encabezan hogares con otras características que las hacen vulnerables, como discapacidad, ascendencia afromexicana o juventud (Comisión Nacional de Vivienda, 2025b). El Estado mexicano es Parte de la Declaración sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas, adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el 13 de septiembre de 2007. Sus obligaciones incluyen la vivienda, así como el aseguramiento de la participación de los pueblos indígenas en la determinación de las políticas públicas de dicho rubro (Asamblea General de las Naciones Unidas, 2007).

Tanto la CPEUM como la Ley de Vivienda en México establecen el respeto al régimen de propiedad, posesión y tenencia de la tierra de las comunidades indígenas, de acuerdo con su derecho a la libre determinación. Sin embargo, ello no merma el compromiso y la obligación del Estado de atender sus necesidades y combatir los rezagos que en materia de vivienda se presentan en sus asentamientos y territorios o en las zonas urbanas en las cuales se ubiquen. La movilidad de los pueblos indígenas de zonas rurales hacia zonas urbanas no necesariamente ha estado marcada por la decisión libre, voluntaria y espontánea. Por el contrario, mayormente, ha obedecido a los efectos de la industrialización y globalización en lo rural. Sobre la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, señala Saporito (2011, p.8):

> Hoy en día, la marginalidad indígena se está convirtiendo cada vez más en un problema urbano debido al menos a cinco décadas de intensas oleadas migratorias desde zonas rurales hacia las áreas metropolitanas de la Ciudad de México. Debido a un proceso contemporáneo de "etnización", grupos indígenas específicos que se han asentado en la ciudad durante décadas son considerados "forasteros" y "desterritorializados". [Traducción propia]

En este sentido, la periferización y la agrupación de grupos sociales con características que son frecuentemente causal de exclusión llevan a su coexistencia en espacios similares de la ciudad. A la vez, esto permite vislumbrar la calidad de acceso y disfrute del derecho a la vivienda de estos mismos grupos. Como se analizaba respecto al género, la periferización también se evidencia en el empuje que ejercen la ciudad y las condiciones sociales y estereotípicas para determinar dónde puede asentarse una población. En palabras de Saporito: "Es cierto que, por su condición social y económica de marginación, [indígenas] se ven empujados a vivir en las zonas urbanas más deprimidas del oriente, donde el 'índice de marginación' es más alto." (Saporito, 2011, p. 8; traducción propia).

Con más de 700 mil habitantes indígenas residentes en la Ciudad de México, la política pública en materia de vivienda es ineficaz para garantizar el derecho a la vivienda adecuada de la población indígena urbanizada. Falencias importantes han sido confirmadas en algunos de los elementos que componen este derecho en el caso de la comunidad indígena Triqui, residente en la Ciudad de México, unidad habitacional N° 74 (número exterior), ubicada en Juan de la Granja 74, colonia Zona Centro, Delegación Venustiano Carranza.

En primer lugar, se cuestiona la asequibilidad, puesto que cada hogar de la muestra estudiada usa entre 50% y 60% del ingreso mensual para los gastos asociados con la vivienda, muy por encima del 30% máximo sugerido por ONU-Hábitat. En segundo lugar, el elemento de habitabilidad presentó retos porque se pudo comprobar que hay condiciones de hacinamiento al convivir grupos numerosos en un espacio de 60 metros cuadrados. Finalmente, el elemento de adecuación cultural presenta cumplimiento parcial puesto que en la zona alrededor de la unidad habitacional, integrantes de la comunidad indígena Triqui han llegado a sentirse restringidos o avergonzados por expresar sus costumbres (Arroyo y Gámez, 2023).

Adicionalmente, se han sentido víctimas de actos de discriminación por su vestimenta, por ser mujeres, por practicar sus costumbres en espacios externos a la unidad habitacional, por usar su lengua materna, por su tono de piel, entre otros, siendo un factor más el pertenecer a la comunidad indígena Triqui (Arroyo y Gámez, 2023). Esto refuerza la interseccionalidad como factor determinista

de su calidad de vida, acceso, disfrute y garantía de los derechos humanos y, en particular, de la vivienda.

No una sola característica, sino la coincidencia de varias en una persona o grupo de personas definen su lugar en términos espaciales y jurídicos dentro de un entorno social. En el análisis y conformación de las políticas públicas, comprender esto permitiría un abordaje integral de la realidad del grupo social al cual se pretende proteger o impactar. Así, se evita pasar por alto características que, aun cuando en la letra no parecieran ser base de una normatividad, están imbricadas al todo que en última instancia potenciará o impedirá la eficacia de la norma.

En otras palabras, las zonas urbanas se tornan áreas de lucha social en las que, invariablemente, sus habitantes pugnan por el espacio físico y también el identitario, el económico y, por supuesto, el social. En esta lucha, las diversas características de los actores cobran relevancia. Específicamente, la etnia y el género son elementos que potencian las condiciones de vulnerabilidad. Más aún cuando ambos se conjugan e integran el nivel de escolaridad, la formación laboral y la posición socioeconómica. Tales situaciones subyacentes a la condición étnica acaban por acorralar a la población indígena a realidades menos favorables, incluso por debajo de otros grupos en condición de vulnerabilidad que coexisten en la ciudad.

Consideraciones Finales

Disponer de una vivienda significa seguridad, estabilidad y la certeza de que se tiene una base material que permite desarrollar el proyecto de vida personal, familiar e, inclusive, social. A pesar de su indispensabilidad, no se ha promovido el disfrute de este derecho con la dignidad formal y material que merece. Especial omisión de tal compromiso se observa en grupos en condición de vulnerabilidad, cuya situación exige del Estado un compromiso más vigoroso y activo para dotar de solución y efectiva garantía su acceso a este derecho humano.

El reconocimiento de un derecho humano no necesariamente implica que sus titulares cuenten con un piso parejo para su ejercicio. En otras palabras, aún cuando los derechos sean reconocidos, el acceso y disfrute de los mismos no es es igual para los distintos grupos sociales. Hay aspectos históricos, políticos y sociales que han dejado a mujeres, personas con discapacidad, niñas, niños y adolescentes, y pueblos indígenas, entre otros grupos, en condiciones de vulnerabilidad. Esto no se agota en uno, dos o tres factores, sino que estos se agrupan, creando barreras para el ejercicio de los derechos humanos.

La inexistencia de datos estadísticos desagregados sobre la situación de la población indígena asentada en zonas urbanas destaca la tarea pendiente de profundizar los estudios con este enfoque. Igualmente, demanda abandonar la idea de que la población indígena pertenece a las zonas rurales, pues esa sola concepción se sustenta, precisamente, en una noción etnofóbica de la ciudad y, por tanto, desconoce e invisibiliza a un grueso de la población urbanizada. Además, es indispensable generar datos cuantitativos para dimensionar el impacto que genera en una persona o en un grupo poblacional la convergencia de múltiples condiciones de vulnerabilidad; es decir, la interseccionalidad como una categoría cualificada y cuantificada en los estudios sociales y de políticas públicas. En este sentido, es necesario profundizar la investigación con esta perspectiva, incidir en la política pública y abonar a que la misma no se cimiente sobre discursos exclusionistas o discriminatorios que impidan el derecho a la ciudad.

Referencias

ARROYO-RODRÍGUEZ, C. E. (2021). El derecho humano a la vivienda adecuada: una perspectiva interseccional de la población indígena urbanizada. Caso comunidad Triqui en la Ciudad de México. [Tesis de maestría en Derecho Humanos, Universidad Autónoma de Baja California Sur].

ARROYO-RODRÍGUEZ, C. E. Y GÁMEZ, A. E. (2023). Derecho humano a vivienda adecuada y población indígena urbana: la comunidad triqui de La Candelaria en la Ciudad de México. *Anales de Antropología, 57*(2), 131–142. https://doi.org/10.22201/iia.24486221e.2023.79880

BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO [BID]. (2016, 25 DE NOVIEMBRE). ¿Se entiende el problema de la vivienda? El déficit habitacional en discusión. *División de Vivienda y Desarrollo Urbano.* https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/problema-de-vivienda/

BOURDIEU, P. (1986). The forms of capital. En J. Richardson (Ed.), *Handbook of Theory and Research for the Sociology of Education* (pp. 241–58). Greenwood Press.

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. (1917, 5 DE FEBRERO) Cámara de Diputados del H. Congreso de la Unión Diario Oficial de la Federación. https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/ref/cpeum.htm

COLLINS, P. H. (2000). *Black feminist thought: knowledge, consciousness, and the politics of empowerment.* Routledge.

COLLINS, P.H. Y BILGE, S. (2016). *Interseccionalidad.* Ediciones Morata, S.L. *Observación general Nº 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales: El derecho a una vivienda adecuada, 13 de diciembre de 1991.* https://www.refworld.org/es/ref/infortem/cescr/1991/es/133015

COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA (2025A). *Implicaciones del rezago habitacional en los hogares.* https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2025/Implicaciones_rezago_final.pdf

COMISIÓN NACIONAL DE VIVIENDA (2025B). *Características de las viviendas en rezago habitacional 2024.* https://siesco.conavi.gob.mx/doc/analisis/2025/Caracter%C3%ADsticas_de_las_viviendas_en_Rezago_Habitacional_2024.pdf

CONSEJO NACIONAL DE EVALUACIÓN DE LA POLÍTICA DE DESARROLLO SOCIAL (2018). *Principales retos en el ejercicio del derecho a la vivienda digna y decorosa.* https://www.coneval.org.mx/EvaluacionDS/PP/CEIPP/IEPSM/Documents/Derechos_Sociales/Dosieres_Derechos_Sociales/Retos_Derecho_Vivienda.pdf

CRENSHAW, K. (1989). Demarginalizing the intersection of race and sex: a black feminist critique of antidiscrimination doctrine, feminist theory and antiracist politics. *Columbia Law School*. Scholarship Archive.

DAVIN, S. (2021, 17 DE JUNIO). *Mujeres y vivienda adecuada*. ONU-Hábitat.

ESCOBAR, S. (2025, 16 DE JUNIO). Déficit habitacional afecta a casi la mitad de la población de América Latina: BID. *El Economista.*

GONZÁLEZ PÉREZ, M. G.Y GONZÁLEZ VILLA, S. (2022). Proximidad y movilidad en el habitar la periferia urbana: una experiencia entrópica de los guardianes de propiedades. *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, 14*(e20210192). https://doi.org/10.1590/2175-3369.014.e20210192

HIERNAUX, D. Y LINDÓN, A. (2004). *La periferia: voz y sentido en los estudios urbanos*. *Papeles de Población, 10*(42).

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y GEOGRAFÍA (2021, 23 DE AGOSTO). *Comunicación Social Encuesta Nacional de Vivienda (ENVI), 2020. Principales Resultados*. https://www.inegi.org.mx/contenidos/saladeprensa/boletines/2021/envi/ENVI2020.pdf

INSTITUTO NACIONAL DE LOS PUEBLOS INDÍGENAS (2025, 19 DE AGOSTO). *Gobierno de México trabaja para reducir los niveles de pobreza en pueblos y comunidades indígenas y afromexicanas*. INPI.

KAY, C. (1991). Teorías latinoamericanas del desarrollo. *Nueva Sociedad, 113*, 101-113. https://share.google/CO1e5hticGskLi8Aq

NACIONES UNIDAS (2007). *Declaración sobre los Derechos de los Pueblos Indígenas.*

NACIONES UNIDAS (1979). *Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer*. Asamblea General, 18 diciembre. Resolución 34/180.

PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES, 16 DE DICIEMBRE DE 1966.

Declaración Universal de Derechos Humanos, 10 de diciembre de 1948,

OFICINA DEL ALTO COMISIONADO DE DERECHOS HUMANOS (2009, NOVIEMBRE). *El derecho a una vivienda adecuada. Folleto informativo No 21/Rev.1.* Refworld.

PROGRAMA DE LAS NACIONES UNIDAS PARA LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS. (2018, NOVIEMBRE). *Vivienda y ODS en México. ONU-Habitat.*

ONU-HABITAT (S/F). *La vivienda es un derecho, no una mercancía. ONU-Habitat*.

PRADILLA COBOS, E. (2014). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metrópole, 16*(31), 37-60. https://doi.org/10.1590/2236-9996.2014-3102

PIASEK, G., FERNÁNDEZ ARAGÓN, I., SHERSHNEVA, J., & GARCIA-ALMIRALL, P. (2022). Assessment of Urban Neighborhoods' Vulnerability through an Integrated Vulnerability Index (IVI): Evidence from Barcelona, *Spain. Social Sciences, 11*(10), 476. https://doi.org/10.3390/socsci11100476

SAPORITO, E. (2011). Mexico City. The marginal communities: social and ethnic segregation of the native population. *Territorio*, 1-14. https://doi/10.3280/TR2011-057004

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano [SEDATU] (2023, agosto). *Vivienda para nosotras. Estudio del contexto de las mujeres en la vivienda autoproducida y en alquiler en México*. SEDATU.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano [SEDATU] (2024, 3 de diciembre). *Publica DOF reforma constitucional que establece a la vivienda adecuada como un derecho humano*. SEDATU.

Secretaría de las Mujeres (2025). Mujeres y acceso a la vivienda. *Mujeres habitando la Ciudad de México, 1*(2), 3. https://share.google/0efWgDAx0js5pIocA

Sikkink, K. (2015). El papel protagonista de latinoamérica en los derechos humanos *Sur. Revista Internacional de Derechos Humanos, 12*(22), 215-228. https://share.google/pqKABfJ5dDEHYC070

Villabela, C. (2020) Los métodos en la investigación jurídica. Algunas precisiones. En Cáceres, E. (Coord.) *Pasos hacia una revolución en la enseñanza del derecho en el sistema romano-germánico* (pp.167-172). UNAM.

IMAGEN DE PORTADA

Figura 1.

Gutiérrez-González, M. (2023). Asentamientos improvisados en invasión Caribe Bajo, Cabo San Lucas (municipio de Los Cabos), Baja California Sur, México

SIGLAS

CEDAW. Convención sobre la Eliminación de todas las formas de Discriminación contra la Mujer.

CPEUM. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

ENVI. Encuesta Nacional de Vivienda.

ONU. Organización de Naciones Unidas.

PIDESC. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.

35 | 3

Dossier Central

Bitácora 35 (3) 2025: 166-177
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá

Financiarización habitacional:
hacia una economía política del hábitat y la justicia socioespacial en América Latina



Financialization of Housing in Latin America:
State Restructuring, Urban Inequality, and the Prospects for Socio-Spatial Justice

Financeirização habitacional na América Latina:
reconfiguração do Estado, desigualdades urbanas e perspectivas para a justiça socioespacial

Financiarisation du logement en Amérique latine :
reconfiguration de l'État, inégalités urbaines et perspectives pour la justice socio-spatiale

Fuente: Autoría propia

Autores

Fernando A. Ramos-Zaga
Universidad Privada del Norte, Perú
fernandozaga@gmail.com
https://orcid.org/0000-0001-6301-9460

Andherson J. Aguirre-Lanegra
Universidad Privada del Norte, Perú
andersonaguirre162000@gmail.com
https://orcid.org/0009-0005-4201-1220

Recibido: 16/8/2025
Aprobado: 09/12/2025

Cómo citar este artículo:

Ramos-Zaga, F. y Aguirre-Lanegra, A. (2025). Financiarización habitacional: hacia una economía política del hábitat y la justicia socioespacial en América Latina. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 166-177.

https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122210

Resumen

La financiarización habitacional se ha consolidado como una de las transformaciones estructurales más profundas del capitalismo contemporáneo, al subordinar la vivienda a la lógica del capital financiero y convertirla en instrumento de control social. Este estudio analiza críticamente la financiarización habitacional como un régimen de acumulación, poder y gobierno que reconfigura la acción estatal y la gobernanza urbana en América Latina, proponiendo estrategias de desmercantilización orientadas a la justicia socioespacial. Los resultados muestran que la vivienda opera como eje central de un modelo de acumulación por desposesión basado en deuda, propiedad y territorialización desigual, sostenido por un Estado que actúa como mediador del capital rentista. Sin embargo, emergen alternativas como el cooperativismo y el crédito público, que expresan formas de gestión solidaria. Se concluye que la transición hacia una economía política del espacio justa requiere recuperar la función social del hábitat, fortalecer la fiscalidad progresiva y democratizar la gobernanza territorial.

Palabras clave: financiación de la vivienda, privatización, justicia socioespacial, política de la vivienda, gubernamentalidad

Autores

Fernando A. Ramos-Zaga

Abogado por la Universidad Peruana de Ciencias Aplicadas y Magíster en Gerencia Social por la Pontificia Universidad Católica del Perú. Sus líneas de trabajo se orientan al estudio de la regulación de nuevas tecnologías, bioética, economía política y filosofía social.

Andherson J. Aguirre-Lanegra

Investigador de la Universidad Privada del Norte. Sus trabajos analizan críticamente la interacción entre tecnología, autonomía y estructuras sociales, contribuyendo a publicaciones en derecho digital, regulación, ética y filosofía del derecho.

Abstract

Housing financialization has become one of the most profound structural transformations of contemporary capitalism, subordinating housing to the logic of financial capital and turning it into an instrument of social control. This study critically examines housing financialization as a regime of accumulation, power, and governance that reshapes state action and urban management in Latin America, while proposing decommodification strategies aimed at socio-spatial justice. The findings reveal that housing functions as the central axis of an accumulation-by-dispossession model based on debt, property, and uneven territorialization, sustained by a state that acts as mediator of rentier capital. Nevertheless, alternative practices such as cooperativism and public credit emerge as expressions of collective and solidarity-based management. The study concludes that transitioning toward a fair political economy of space requires restoring the social function of housing, strengthening progressive fiscal frameworks, and democratizing territorial governance.

Keywords: housing finance, privatization, socio-spatial justice, housing policy, governmentality

Resumo

A financeirização da habitação consolidou-se como uma das transformações estruturais mais profundas do capitalismo contemporâneo, ao subordinar a moradia à lógica do capital financeiro e convertê-la em instrumento de controle social. Este estudo analisa criticamente a financeirização habitacional como um regime de acumulação, poder e governo que reconfigura a ação estatal e a governança urbana na América Latina, propondo estratégias de desmercantilização voltadas à justiça socioespacial. Os resultados indicam que a moradia atua como eixo central de um modelo de acumulação por desapropriação baseado em dívida, propriedade e territorialização desigual, sustentado por um Estado que age como mediador do capital rentista. Entretanto, emergem alternativas como o cooperativismo e o crédito público, que expressam formas de gestão solidária e coletiva. Conclui-se que a transição para uma economia política do espaço mais justa requer a recuperação da função social da habitação, o fortalecimento da tributação progressiva e a democratização da governança territorial.

Palavras-chave: financiamento habitacional, privatização, justiça socioespacial, política habitacional, governamentalidade

Résumé

La financiarisation du logement s'est imposée comme l'une des transformations structurelles les plus profondes du capitalisme contemporain, en subordonnant l'habitat à la logique du capital financier et en le transformant en instrument de contrôle social. Cette étude analyse de manière critique la financiarisation du logement en tant que régime d'accumulation, de pouvoir et de gouvernement qui reconfigure l'action de l'État et la gouvernance urbaine en Amérique latine, tout en proposant des stratégies de décommercialisation orientées vers la justice socio-spatiale. Les résultats montrent que le logement fonctionne comme l'axe central d'un modèle d'accumulation par dépossession fondé sur la dette, la propriété et la territorialisation inégale, soutenu par un État qui agit comme médiateur du capital rentier. Cependant, émergent des alternatives telles que le coopérativisme et le crédit public, qui expriment des formes de gestion solidaire. L'étude conclut que la transition vers une économie politique de l'espace plus juste exige la restauration de la fonction sociale du logement, le renforcement de la fiscalité progressive et la démocratisation de la gouvernance territoriale.

Mots-clés : financement du logement, dénationalisation, justice socio-spatiale, politique du logement, gouvernementalité

35 (3)

Financiarización habitacional:
hacia una economía política del hábitat y la justicia socioespacial en América Latina

Introducción

La financiarización de la vivienda se ha consolidado en las últimas décadas como uno de los procesos más significativos del capitalismo contemporáneo. Al transformar la vivienda en un activo financiero y someterla a la lógica especulativa de los mercados globales, las dinámicas urbanas en América Latina han adquirido una fisonomía profundamente desigual, donde el derecho al hábitat se ve reemplazado por el imperativo de la rentabilidad. Este fenómeno no solo altera las estructuras de acceso a la vivienda, sino que redefine la función del Estado, la gobernanza urbana y las formas de vida en las ciudades. En un contexto caracterizado por la desigualdad estructural, la dependencia financiera y la expansión del endeudamiento como forma de ciudadanía, las urbes latinoamericanas se convierten en espacios donde la acumulación por desposesión (Harvey, 2006) se normaliza como condición de desarrollo.

A pesar del avance de la investigación sobre financiarización global, persisten vacíos sustantivos en la comprensión de sus manifestaciones en América Latina. La literatura ha tendido a privilegiar las experiencias del Norte Global, sin considerar las especificidades estructurales del Sur, donde la informalidad, la dependencia económica y la desigualdad territorial condicionan de modo singular la expansión del capital financiero.

Las transformaciones del régimen urbano-financiero se explican a partir de una convergencia teórica entre la economía política del espacio (Aalbers, 2016), la teoría de la renta del suelo (Haila, 2015) y la biopolítica del endeudamiento (Lazzarato, 2012). Desde esta articulación, la financiarización del hábitat opera como una tecnología de poder que produce territorios diferenciados y subjetividades ajustadas a la racionalidad crediticia. La renta urbana, el crédito hipotecario y los instrumentos financieros se entrelazan para constituir un nuevo modo de acumulación que subordina la reproducción social a las expectativas de rentabilidad. En este marco, la vivienda deja de ser un bien de uso y se convierte en un vehículo de valorización financiera, generando un tipo de ciudadanía definida por la solvencia económica (Christophers, 2019).

A pesar del avance de la investigación sobre financiarización global, persisten vacíos sustantivos en la comprensión de sus manifestaciones en América Latina. La literatura ha tendido a privilegiar las experiencias del Norte Global, sin considerar las especificidades estructurales del Sur, donde la informalidad, la dependencia económica y la desigualdad territorial condicionan de modo singular la expansión del capital financiero (Rolnik, 2019). Falta, por tanto, una aproximación crítica que vincule las escalas globales de acumulación con las formas locales de exclusión y con las mediaciones institucionales que posibilitan la financiarización del espacio urbano en la región.

El examen crítico de estos procesos se justifica por su impacto directo en la configuración de las ciudades y en la redefinición del papel del Estado. En la medida en que las políticas públicas se orientan a garantizar la rentabilidad del mercado inmobiliario en lugar de la justicia habitacional, la planificación urbana se vacía de su contenido redistributivo. Analizar la financiarización como régimen estructural permite desentrañar las relaciones de poder que sostienen la desigualdad urbana y proponer marcos alternativos de acción pública orientados a la equidad y la sostenibilidad territorial (Brenner y Theodore, 2003).

Las implicaciones prácticas de esta investigación se vinculan con la necesidad de diseñar políticas que restituyan la función social de la vivienda. La regulación del crédito, la captura pública de plusvalías y el fortalecimiento de modelos cooperativos de gestión urbana aparecen

como estrategias para contrarrestar el dominio de la lógica rentista, las cuales pueden contribuir a construir un sistema habitacional basado en el derecho al uso y no en la propiedad como fuente de acumulación (Purcell, 2014).

El fenómeno analizado también se conecta con los desafíos contemporáneos que enfrentan las ciudades en el contexto de crisis múltiple: económica, climática y social. La financiarización del hábitat intensifica la vulnerabilidad urbana al profundizar la desigualdad, fragmentar los territorios y desplazar la planificación hacia criterios tecnocráticos. En un escenario marcado por la emergencia climática y la creciente concentración de la riqueza, la discusión sobre la desmercantilización del espacio urbano adquiere una relevancia estratégica para el futuro de las políticas urbanas (Soja, 2010).

En ese sentido, el objetivo del presente artículo es analizar críticamente la financiarización habitacional como proceso estructural que reconfigura la vivienda, la gobernanza urbana y la acción estatal en América Latina, con el fin de proponer un marco estratégico orientado a la desmercantilización del espacio urbano y a la justicia socioespacial.

Metodología

El estudio se desarrolló bajo un enfoque cualitativo, de carácter analítico y crítico, sustentado en el paradigma interpretativo y en la tradición de la economía política urbana. El artículo corresponde a una investigación de tipo teórico-documental con diseño no experimental y enfoque analítico-comparativo. Se empleó un modelo exploratorio-explicativo que permitió examinar las relaciones entre las dinámicas de financiarización, las políticas públicas y los dispositivos institucionales. El diseño adoptado facilitó la triangulación conceptual entre la economía política del espacio, la biopolítica del endeudamiento y la teoría marxiana de la renta del suelo.

La recolección de información se basó en la revisión crítica de fuentes primarias y secundarias. Se analizó literatura científica indexada en bases como Scopus, Web of Science y RedALyC. Se empleó una matriz analítica estructurada que permitió clasificar la información en tres dimensiones: dispositivos financieros e institucionales, transformaciones en la gobernanza urbana y efectos socioespaciales de la financiarización. La técnica principal fue el análisis de contenido, complementado con comparación de casos emblemáticos de Brasil, México y Chile, seleccionados por su representatividad en la implementación de políticas habitacionales financiarizadas.

Se incluyeron estudios publicados entre 2003 y 2025 que abordaran de manera explícita la relación entre financiarización, vivienda y políticas urbanas en América Latina, priorizando textos con soporte empírico y referencias teóricas consolidadas. Se excluyeron trabajos centrados exclusivamente en contextos del Norte Global o en análisis financieros desvinculados del territorio.

El procesamiento de la información se realizó mediante codificación temática y categorial, articulando los hallazgos en torno a tres ejes: economía política del espacio, dispositivos financieros y arquitecturas estatales del régimen urbano-financiero. El procedimiento analítico combinó lectura crítica, síntesis conceptual y contrastación intertextual, garantizando la trazabilidad de las inferencias y la validez teórica de los resultados.

El estudio se enmarca en los principios éticos de integridad académica, respeto por las fuentes y transparencia metodológica. Todas las citas y referencias fueron verificadas conforme a estándares internacionales de citación. La confiabilidad del análisis se aseguró mediante la revisión cruzada de información de las fuentes académicas.

Financiarización Habitacional y Economía Política del Espacio Urbano

La financiarización habitacional constituye una de las manifestaciones más relevantes del capitalismo contemporáneo, al transformar la vivienda de un bien de uso social en un activo financiero sujeto a las dinámicas especulativas del mercado global. Este proceso redefine la economía política del espacio urbano al subordinar la producción y el acceso a la vivienda a los imperativos de rentabilidad del capital financiero. La transición del capital productivo al rentismo financiero implica que la acumulación ya no se basa en la generación de valor mediante el trabajo, sino en la extracción de rentas a través del control del suelo, la deuda y la especulación (Aalbers, 2016). La vivienda se convierte en un medio de circulación y valorización del capital, desplazando su función social por su capacidad de generar rendimientos (Fernández y Aalbers, 2020).

En América Latina, la financiarización adopta características específicas vinculadas con la dependencia estructural, la informalidad y la desigualdad territorial. Las políticas neoliberales aplicadas desde la década de 1980 reconfiguraron el papel del Estado, que pasó de ser promotor directo de vivienda social a garante del mercado inmobiliario mediante subsidios, créditos hipotecarios y desregulación del suelo (Rolnik, 2019). Este cambio favoreció la entrada de capitales globales en los mercados lo-

cales, profundizando la segregación urbana y ampliando los márgenes de rentabilidad a costa del deterioro de las condiciones de acceso a la vivienda (Salinas y Janoschka, 2023). En consecuencia, la financiarización habitacional latinoamericana combina procesos globales de acumulación con estructuras locales de exclusión, produciendo una urbanización dependiente y desigual.

La teoría marxiana de la renta del suelo ofrece un marco analítico fundamental para comprender esta transformación. Marx distinguió entre renta absoluta, derivada de la propiedad privada del suelo; renta diferencial, generada por variaciones en la localización y productividad, y renta de monopolio, vinculada a la exclusividad espacial o institucional (Harvey, 2006). En el contexto financiero actual, estas formas se entrelazan y adquieren una nueva dimensión: la renta urbana se convierte en un activo financiero que se negocia en mercados de inversión, desconectado del uso material del suelo (Haila, 2015). La producción social del espacio, resultado de la acción colectiva, infraestructura pública, transporte, equipamientos, genera plusvalías urbanas que son capturadas por agentes financieros e inmobiliarios, consolidando un mecanismo estructural de acumulación por desposesión (Christophers, 2019).

La financiarización de la renta del suelo implica que el valor urbano se define por expectativas de rentabilidad futura más que por su función social. Los instrumentos financieros, como los fondos inmobiliarios y los títulos hipotecarios, convierten el territorio en un derivado especulativo, desvinculando el valor de la vivienda de su condición de hábitat. Este proceso redefine la relación entre economía y espacio: el suelo urbano deja de ser soporte de la vida colectiva y pasa a ser una mercancía abstracta cuya rentabilidad depende de la capacidad de generar deuda y plusvalía (Delgadillo, 2021).

Desde una perspectiva biopolítica, la financiarización habitacional no solo reorganiza el espacio, sino también la subjetividad (Ordóñez-León et al., 2025). El endeudamiento se convierte en una tecnología de poder que produce sujetos disciplinados por la lógica del crédito (Lazzarato, 2012). El 'sujeto endeudado' internaliza la obligación de pago como forma de responsabilidad moral, gestionando su vida conforme a las exigencias del sistema financiero (Marazzi, 2011). Dicha forma de gubernamentalidad neoliberal transforma la vivienda en una herramienta de control social: la estabilidad habitacional depende de la capacidad individual de mantener el flujo de pago, lo que induce prácticas de autovigilancia y precarización cotidiana (Losano, 2021).

El riesgo crediticio opera, además, como un dispositivo de diferenciación social. Las instituciones financieras asignan tasas y condiciones según perfiles de género, raza y clase, reproduciendo desigualdades estructurales bajo la apariencia de neutralidad técnica (Cavallero y Gago, 2021). En América Latina, las mujeres, las poblaciones racializadas y los trabajadores informales enfrentan mayores obstáculos para acceder al crédito formal, lo que los empuja hacia circuitos financieros secundarios con tasas más elevadas. Así, el endeudamiento habitacional se convierte en una forma de violencia estructural que captura la reproducción social y refuerza la jerarquía de la desigualdad.

Frente a este panorama, el derecho a la ciudad emerge como horizonte teórico y político alternativo que confronta el dominio del derecho de propiedad. Mientras este último se funda en la apropiación privada y la exclusión, el derecho a la ciudad reivindica la función social del espacio urbano y su gestión colectiva (Harvey, 2012). La justicia socioespacial implica reconocer que el espacio es producto de relaciones sociales y que su distribución debe responder a principios de equidad, accesibilidad y bienestar común (Soja, 2010). En este sentido, la redistribución territorial se convierte en un requisito para desmantelar los mecanismos que concentran los beneficios urbanos en manos del capital financiero.

La desmercantilización del hábitat constituye el núcleo normativo de este horizonte. Implica sustraer la vivienda del circuito especulativo mediante políticas públicas orientadas al interés social, la promoción de cooperativas habitacionales, el fortalecimiento de alquileres sociales y la captura pública de plusvalías urbanas (Purcell, 2014). Tales medidas no solo buscan garantizar el acceso material a la vivienda, sino también democratizar la producción del espacio, incorporando la participación ciudadana en la planificación urbana y en la gestión del suelo (Madden y Marcuse, 2016). La justicia socioespacial, por tanto, no es un ideal abstracto, sino una estrategia política que articula redistribución económica, autonomía territorial y sostenibilidad colectiva.

El análisis de la financiarización habitacional y su incidencia en la economía política del espacio urbano permite advertir que el capital financiero no solo redefine las estructuras materiales de la ciudad, sino que también opera sobre los planos simbólicos y normativos que regulan la vida urbana. A partir de esta comprensión estructural, resulta indispensable examinar cómo los mecanismos financieros concretos, en tanto dispositivos de poder, territorializan la lógica del capital en el espacio urbano y producen nuevas formas de ciudadanía, control y desigualdad. En esta dirección, la siguiente sección profundiza en los dispositivos financieros como tecnologías que configuran la territorialización del poder urbano bajo la racionalidad neoliberal.

Dispositivos Financieros y Territorialización del Poder Urbano

Los dispositivos financieros operan como tecnologías de poder que estructuran la territorialización del espacio urbano bajo la racionalidad neoliberal. En el marco de la financiarización habitacional, estos dispositivos articulan discursos, políticas y prácticas que configuran modos de habitar, formas de ciudadanía y jerarquías territoriales. El resultado es una urbanización regida por la lógica del capital financiero, donde la vivienda se convierte en instrumento de disciplinamiento social y de valorización económica (Christophers, 2020). La financiarización del hábitat no se limita a la expansión de los mercados inmobiliarios, sino que penetra en la subjetividad de los individuos, moldeando sus aspiraciones y su relación con el territorio (Langley, 2008).

El discurso patrimonial constituye uno de los pilares ideológicos de este proceso. Desde mediados del siglo XX, el ideal de la 'casa propia' se consolidó como signo de progreso y estabilidad social, promovido por Estados desarrollistas, medios de comunicación y corporaciones inmobiliarias (Forrest y Hirayama, 2015). En el neoliberalismo, esta figura adquiere una función moral: poseer una vivienda implica responsabilidad, disciplina y mérito personal, mientras que no hacerlo se asocia con fracaso o desviación (Rolnik, 2019). Esta moral propietarista legitima la transferencia de riesgos desde el Estado hacia los individuos, transformando el acceso a la vivienda en una obligación financiera.

Las narrativas mediáticas e institucionales refuerzan esta pedagogía del endeudamiento. Campañas de bancos y agencias estatales presentan la adquisición de una vivienda como paso inevitable hacia la adultez y la ciudadanía, construyendo un imaginario donde el crédito se equipara a libertad y seguridad (Cavallero y Gago, 2021). En este marco, las alternativas no mercantiles, como cooperativas, arriendos sociales y modelos comunitarios, son deslegitimadas o invisibilizadas (Soederberg, 2018). La desigualdad estructural se naturaliza al atribuir el éxito habitacional al esfuerzo individual, ocultando los mecanismos de exclusión y las condiciones materiales que determinan el acceso desigual a la propiedad.

El crédito hipotecario constituye el dispositivo material que viabiliza este modelo. A través del scoring crediticio, el sistema financiero clasifica y jerarquiza a los sujetos, determinando quién puede acceder a la ciudad y en qué condiciones (Langley, 2008). Este puntaje, presentado como herramienta técnica, funciona como mecanismo de moralización: convierte la solvencia económica en medida de confiabilidad social. La arquitectura del crédito produce, así, sujetos financieros que internalizan el riesgo y la deuda como forma de ciudadanía económica (Montgomerie, 2009).

La geografía del crédito reproduce las desigualdades territoriales. Los barrios populares y las zonas informales son catalogados como de alto riesgo, lo que restringe el financiamiento formal y expulsa a sus habitantes hacia mecanismos de crédito alternativos y precarios. La financiarización informal incluye microcréditos, préstamos laborales y sistemas de financiamiento paralelos con altas tasas de interés y condiciones abusivas (Bobek et al., 2023). Lejos de integrar, esta 'inclusión financiera' consolida nuevas formas de exclusión, ya que amplía el acceso al crédito sin modificar las desigualdades estructurales de ingreso y propiedad (Cavallero y Gago, 2021).

La urbanización periférica representa la expresión espacial de este régimen financiero. Los modelos masivos de vivienda social impulsados por el Estado en alianza con el sector privado han producido extensas periferias urbanas desconectadas de los centros de empleo, equipamientos y servicios (Delgadillo, 2021). De este modo, las políticas habitacionales justificadas bajo el discurso de la inclusión habitacional, reproducen un patrón de segregación donde los sectores populares son reubicados en zonas de baja accesibilidad y alta vulnerabilidad ambiental (Caldeira, 2017). Los costos sociales de esta expansión horizontal incluyen el aumento de los tiempos de desplazamiento, la pérdida de cohesión comunitaria y el deterioro de ecosistemas urbanos (Shatkin et al., 2023).

A la par, la expansión urbana genera enclaves residenciales de alta gama que profundizan la fragmentación socioespacial. Tales urbanizaciones cerradas, dotadas de infraestructura privada y servicios exclusivos, cristalizan una geografía dual donde la seguridad y el confort se construyen sobre la exclusión del otro (Wacquant, 2008). La segregación espacial se convierte en estrategia de acumulación, ya que la diferenciación territorial produce rentas urbanas diferenciales y mantiene en funcionamiento el ciclo de valorización inmobiliaria (Christophers, 2020).

En América Latina, la territorialización de la financiarización habitacional adopta configuraciones diversas, pero convergentes en su lógica estructural. En Brasil, el programa *Minha Casa, Minha Vida* mostró cómo los subsidios estatales funcionaron como mecanismos de transferencia de recursos públicos hacia el capital inmobiliario, promoviendo una expansión masiva de vivienda en áreas periféricas y poco integradas (Kowaltowski et al., 2015). En México, el modelo del INFONAVIT articuló el endeudamiento laboral con la especulación urbana, generando grandes conjuntos habitacionales que, ante la falta de ser-

vicios, terminaron en abandono y depreciación (Monkkonen, 2019). En Chile, la privatización del sistema habitacional instauró una ciudad profundamente fragmentada, donde la vivienda social se localiza en zonas marginales y el acceso a la centralidad depende de la capacidad de pago (Vergara-Perucich y Boano, 2020).

Las experiencias antes mencionadas evidencian que la financiarización latinoamericana no puede entenderse únicamente como una importación de modelos globales, sino como un ensamblaje local entre Estado, mercado y moral propietarista. Los dispositivos financieros actúan simultáneamente como instrumentos de acumulación y como tecnologías de gobierno que moldean territorios y subjetividades. La territorialización del poder urbano se realiza, así, a través del crédito, el suelo y la deuda, configurando un orden espacial que perpetúa la desigualdad mientras se presenta como proyecto de modernización. Comprender esta articulación entre saber, poder y territorio es indispensable para imaginar alternativas urbanas que subviertan la lógica rentista y restituyan el carácter colectivo del espacio urbano.

El estudio de los dispositivos financieros revela que la financiarización del hábitat no puede entenderse únicamente como un proceso económico, sino como una red de relaciones institucionales y políticas que consolidan un orden urbano regido por la rentabilidad. La imbricación entre crédito, suelo y deuda demuestra que el poder financiero encuentra en el Estado un aliado fundamental para su reproducción. En consecuencia, se vuelve necesario analizar la arquitectura institucional del régimen urbano-financiero y el papel del Estado como co-productor de la financiarización, así como las implicaciones de esta alianza en la gobernanza y en la distribución de los derechos urbanos.

Estado y Arquitectura Institucional del Régimen Urbano-Financiero

El Estado desempeña un papel central en la consolidación del régimen urbano-financiero contemporáneo, no como un actor pasivo subordinado al mercado, sino como co-productor activo de la financiarización. A través de la desregulación normativa, la flexibilización del uso del suelo y la creación de incentivos al capital inmobiliario, el Estado ha contribuido a estructurar las condiciones institucionales que permiten la expansión de la lógica financiera sobre el espacio urbano (Christophers, 2020). Este proceso implica una reconfiguración profunda de la función pública, que deja de orientarse a la provisión de bienestar y se convierte en garante de la rentabilidad privada. Los marcos regulatorios, las políticas de crédito y los mecanismos de subsidio canalizan recursos públicos hacia agentes financieros, socializando el riesgo mientras privatizan los beneficios (Aalbers, 2016).

Las infraestructuras financieras estatales, como bancos públicos de desarrollo, fondos hipotecarios y programas de garantía crediticia, se consolidan como pilares del sistema de acumulación. Su función ya no es únicamente asegurar acceso a la vivienda, sino garantizar la estabilidad del sistema financiero mediante la absorción de riesgos de mercado y la expansión del crédito (Rolnik, 2019). En América Latina, este modelo se materializa en instituciones como el INFONAVIT en México o la Caixa Econômica Federal en Brasil, que funcionan como canales de articulación entre la política pública y la valorización privada del suelo (Monkkonen, 2019). De este modo, el Estado actúa simultáneamente como regulador, inversionista y garante, institucionalizando la dependencia del sector habitacional respecto del capital financiero global.

La financiarización de los derechos sociales representa una mutación estructural del Estado de bienestar. La vivienda, antes concebida como un derecho universal, se transforma en un bien transable cuya provisión depende del acceso al crédito. Este cambio se expresa en el paso de la provisión estatal directa hacia esquemas de subsidio a la demanda, donde los hogares deben complementar la ayuda pública con endeudamiento privado (Delgadillo, 2021). El resultado es una monetarización de la vivienda: se convierte en garantía de préstamos, activo de inversión y soporte de títulos financieros (Fernández y Aalbers, 2020). Esta transformación no solo altera la función del Estado, sino también la naturaleza misma de los derechos sociales, que dejan de ser garantías colectivas para convertirse en obligaciones individuales mediadas por el mercado.

La gobernanza tecnocrática constituye otro rasgo definitorio del régimen urbano-financiero. Las políticas habitacionales se diseñan bajo criterios de eficiencia, productividad y sostenibilidad fiscal, desplazando la deliberación democrática por la racionalidad técnica (Theodore et al., 2011). Los organismos multilaterales y las consultoras privadas desempeñan un papel creciente en la formulación de políticas, promoviendo modelos estandarizados de gestión urbana que priorizan la estabilidad macroeconómica sobre la equidad territorial (Peck y Tickell, 2002). Esta tecnocratización produce una despolitización del espacio urbano, donde la planificación se reduce a indicadores cuantitativos y el conflicto social se traduce en un problema de gestión.

La participación ciudadana, en este contexto, se limita a mecanismos consultivos sin capacidad de incidencia real. Los procesos de planificación participativa suelen operar dentro de marcos predefinidos que no cuestionan la ló-

gica de acumulación ni las relaciones de poder territorial (Purcell, 2014). La hegemonía técnica impide que la política urbana funcione como espacio de disputa democrática, consolidando un consenso neoliberal que asocia progreso con inversión y eficiencia con rentabilidad (Brenner y Theodore, 2003). El resultado es un vaciamiento del sentido político de la ciudad, transformada en objeto de gestión más que en espacio de derechos.

La acumulación por desposesión, concepto desarrollado por Harvey (2003), ofrece una clave crítica para comprender las consecuencias materiales de este modelo. Los procesos de renovación urbana y revalorización del suelo implican el desplazamiento de poblaciones de bajos ingresos hacia periferias desprovistas de servicios, mientras los centros urbanos se reconfiguran como espacios de consumo y turismo (Delgadillo, 2021). La captura de plusvalías sin redistribución social refuerza la concentración de la riqueza y profundiza la desigualdad urbana (Christophers, 2019). Esta dinámica se manifiesta tanto en la especulación inmobiliaria como en la apropiación de infraestructuras públicas mediante asociaciones público-privadas, que canalizan rentas hacia el capital financiero bajo la retórica de la eficiencia.

Las formas contemporáneas de violencia urbana derivan directamente de esta lógica de acumulación. La expulsión de comunidades, la gentrificación y la militarización de los territorios populares son expresiones de una violencia estructural que acompaña la expansión del capital inmobiliario (Caldeira, 2017). En las ciudades latinoamericanas, las políticas de seguridad se articulan con la gestión territorial del riesgo financiero, generando espacios de control donde la exclusión se institucionaliza (Wacquant, 2008). La urbanización neoliberal, en consecuencia, no solo produce desigualdad económica, sino también regímenes de vigilancia y disciplinamiento que naturalizan la violencia como condición de orden.

Por tanto, el régimen urbano-financiero se sostiene en la articulación entre Estado, capital y saber técnico. Dicha alianza redefine la ciudad como plataforma de inversión y despoja a la planificación urbana de su dimensión política. Comprender la arquitectura institucional de la financiarización permite evidenciar que las crisis habitacionales y territoriales no son fallas del sistema, sino mecanismos funcionales para la reproducción del capital. Frente a ello, la reconstrucción de un Estado democrático y redistributivo constituye una tarea fundamental para reorientar la política urbana hacia la justicia social, la equidad territorial y la primacía del valor de uso sobre el valor financiero.

Horizontes de Desmercantilización y Justicia Territorial

La desmercantilización del hábitat constituye un horizonte político y normativo indispensable para revertir las dinámicas de exclusión y desigualdad que ha consolidado la financiarización del espacio urbano. En contraposición al paradigma rentista, este enfoque busca recuperar la vivienda y el territorio como bienes comunes orientados al bienestar social, y no como instrumentos de acumulación privada. Ello exige reconfigurar los marcos institucionales, fiscales y financieros, de modo que la política urbana deje de reproducir la lógica del mercado y se oriente hacia la justicia territorial, la equidad y la participación democrática (Purcell, 2014).

Los modelos alternativos de vivienda representan la base material de este proyecto. Las experiencias de alquiler social, cooperativas habitacionales y vivienda pública no especulativa demuestran que es posible articular provisión habitacional con principios de equidad y sostenibilidad. En América Latina, las experiencias de autogestión en Argentina y Brasil constituyen ejemplos de gestión colectiva que combinan propiedad común con participación directa de los habitantes (Zapata, 2021). Tales modelos reducen la dependencia del crédito, promueven arraigo comunitario y fortalecen redes solidarias frente a la lógica extractiva del mercado.

Para que estos mecanismos sean viables, se requieren marcos normativos que reconozcan la función social de la vivienda y garanticen los derechos de los inquilinos. La estabilidad residencial debe ser un componente central de la política habitacional, incorporando limitaciones a los desalojos arbitrarios, contratos de arrendamiento prolongados y mecanismos de control de rentas (Aalbers, 2016). Además, los Estados deben promover instrumentos de apoyo técnico, financiero y jurídico a las cooperativas y asociaciones de vivienda, integrando estas prácticas en la planificación urbana oficial (Madden y Marcuse, 2016).

La redistribución urbana pasa necesariamente por una reforma fiscal progresiva. La tributación sobre la propiedad ociosa, las segundas viviendas y los activos inmobiliarios subutilizados constituye una herramienta eficaz para desincentivar la especulación y generar recursos destinados a la inversión social (Smolka, 2013). Los mecanismos de captura de plusvalías, a través de contribuciones por mejoras o participación pública en los incrementos de valor del suelo, permiten socializar los beneficios generados por la acción colectiva y por las inversiones estatales (Harvey, 2012). Reconocer la renta del suelo como fuente legítima de financiamiento público implica revertir la ló-

gica que privatiza las ganancias y socializa las pérdidas, instaurando un sistema de justicia territorial basado en la redistribución del valor urbano.

El crédito público y el financiamiento social son también pilares de la desmercantilización. La creación de bancos de desarrollo o fondos rotatorios con criterios sociales permite ofrecer préstamos habitacionales con tasas bajas, plazos flexibles y mecanismos de refinanciación en contextos de crisis (Fernández y Aalbers, 2020). Tales instituciones deben operar bajo principios de sostenibilidad social, priorizando la estabilidad de los hogares frente a la rentabilidad financiera. Limitar la securitización de activos inmobiliarios y sustituir los subsidios a la propiedad por subsidios al uso son medidas clave para evitar la transferencia de fondos públicos hacia el capital especulativo. Un crédito público orientado al bien común puede reintroducir el principio de solidaridad en el acceso a la vivienda, en oposición a la lógica individualizadora del endeudamiento neoliberal (Cavallero y Gago, 2021).

La planificación participativa constituye el componente político de la justicia territorial. Democratizar la producción del espacio urbano exige instituir consejos territoriales con representación comunitaria, presupuestos participativos vinculantes y mecanismos de co-decisión en la gestión del suelo (Fainstein, 2010). La creación de bancos de suelo público y reservas territoriales es esencial para frenar la especulación y garantizar disponibilidad de terrenos para vivienda social e infraestructura comunitaria (Smolka, 2013). A su vez, estas medidas deben articularse con una gobernanza multinivel que fortalezca el papel de los gobiernos locales y promueva la cooperación entre movimientos sociales, universidades y administraciones públicas (Brenner et al., 2012).

La construcción de alianzas entre actores sociales y estatales es crucial para consolidar un nuevo paradigma urbano. Las experiencias de co-gestión habitacional en América Latina muestran que la articulación entre conocimiento técnico y organización comunitaria puede generar modelos sostenibles y replicables (Rolnik, 2019). La justicia territorial, en este sentido, no se reduce a la redistribución económica, sino que implica democratizar el poder sobre el territorio, reconociendo la capacidad de las comunidades para decidir sobre su entorno.

La desmercantilización del hábitat y la justicia socioespacial deben concebirse como procesos interdependientes. Recuperar el espacio urbano como bien común requiere reorientar la política pública hacia la solidaridad, la equidad y el valor de uso. En un contexto de crisis climática, desigualdad y financiarización, estos horizontes representan no solo una alternativa ética, sino una necesidad estructural para garantizar la sostenibilidad de la vida urbana. El desafío consiste en construir instituciones capaces de redistribuir recursos, fortalecer el tejido social y asegurar que la ciudad, en lugar de ser un activo financiero, se afirme como un derecho colectivo.

Conclusiones

El análisis desarrollado reafirma la centralidad de la financiarización habitacional como una forma contemporánea de acumulación que reconfigura la relación entre economía, territorio y vida cotidiana. En la medida en que la vivienda se convierte en un activo financiero, la reproducción social queda subordinada a la lógica del capital rentista, lo que genera nuevas jerarquías urbanas y subjetividades endeudadas. En este sentido, comprender la financiarización exige ir más allá de su dimensión económica para incorporar sus implicaciones políticas, culturales y biopolíticas en la producción del espacio urbano.

En cuanto a la contribución teórica, se propone un marco conceptual que articula la economía política del suelo con las teorías críticas de la gobernanza y la biopolítica, con el fin de evidenciar cómo la financiarización del hábitat actúa simultáneamente como dispositivo de acumulación y como tecnología de poder. De este modo, la articulación entre renta del suelo, crédito y deuda se interpreta como un régimen de gubernamentalidad que produce sujetos financieros y territorios jerarquizados. A partir de esta lectura, la aproximación teórica adquiere un carácter multidimensional, ya que vincula las estructuras macroeconómicas con las microprácticas de subjetivación que configuran el espacio urbano contemporáneo.

Desde una perspectiva aplicada, la problematización de la financiarización habitacional plantea la necesidad de desarrollar políticas públicas orientadas a la desmercantilización del hábitat y a la democratización del territorio. En consecuencia, la regulación del mercado inmobiliario, la creación de mecanismos de captura de plusvalías urbanas y la promoción de modelos cooperativos de vivienda se presentan como estrategias indispensables para revertir la subordinación de la política urbana a la lógica del capital financiero. Tales medidas no solo buscan garantizar el derecho a la vivienda, sino también restituir la función social del espacio urbano como bien común, recuperando su sentido colectivo y redistributivo.

Con relación a las líneas futuras de investigación, resulta pertinente profundizar en los modos emergentes de resistencia y reconfiguración territorial frente al régimen urbano-financiero. En esta dirección, se requiere explorar cómo los movimientos sociales, las experiencias de autogestión habitacional y las prácticas de planificación participativa contribuyen a redefinir las relaciones entre Estado, mercado y ciudadanía. Asimismo, un examen

comparativo entre distintas configuraciones regionales de financiarización permitiría comprender sus especificidades históricas y detectar posibles puntos de inflexión hacia modelos urbanos alternativos más equitativos y sostenibles.

La construcción de una agenda de justicia socioespacial implica repensar la ciudad como espacio de derechos y no como campo de especulación. Por tanto, reorientar la acción estatal, la planificación y las prácticas urbanas hacia la equidad y la solidaridad se convierte en una tarea ineludible para garantizar la sostenibilidad colectiva. En última instancia, una filosofía urbana comprometida con la vida común debe trascender la lógica del valor financiero y reinstaurar el principio del valor de uso como fundamento de la convivencia urbana. Solo a partir de esta perspectiva podrá imaginarse una transformación estructural capaz de reconciliar economía, territorio y dignidad social.

Declaración sobre el uso de IA

Se usó un modelo extenso de lenguaje, concretamente GPT-5 de OpenAI, con el propósito de identificar y corregir errores gramaticales y de estilo. El comando ingresado fue: 'revisa y corrige todos los errores de redacción y ortografía'. Posteriormente, se efectuó una revisión detallada del texto resultante con el fin de asegurar que el contenido conservara la coherencia, tono e intención del manuscrito original.

Referencias

AALBERS, M. B. (2016). *The Financialization of Housing: A Political Economy Approach*. Routledge.

BOBEK, A., MIKUŠ, M., Y SOKOL, M. (2023). Making sense of the financialization of households: State of the art and beyond. *Socio-Economic Review*, *21*(4), 2233–2258. https://doi.org/10.1093/ser/mwad029

BRENNER, N., MARCUSE, P., Y MAYER, M. (EDS.). (2012). *Cities for people, not for profit: Critical urban theory and the right to the city*. Routledge.

BRENNER, N., Y THEODORE, N. (EDS.). (2003). *Spaces of Neoliberalism: Urban Restructuring in North America and Western Europe* (Vol. 4). Wiley.

CALDEIRA, T. P. (2017). Peripheral urbanization: Autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south. *Environment and Planning D: Society and Space*, *35*(1), 3–20. https://doi.org/10.1177/0263775816658479

CAVALLERO, L., Y GAGO, V. (2021). *Una lectura feminista de la deuda: ¡Vivas, libres y desendeudadas nos queremos!* Tinta Limón and Fundación Rosa Luxemburgo.

CHRISTOPHERS, B. (2019). *The New Enclosure: The Appropriation of Public Land in Neoliberal Britain*. Verso Books.

CHRISTOPHERS, B. (2020). *Rentier capitalism: Who owns the economy, and who pays for it?* Verso.

DELGADILLO, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI*, *36*(103), 1–18. https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001

FAINSTEIN, S. S. (2010). *The just city*. Cornell University Press.

FERNANDEZ, R., Y AALBERS, M. B. (2020). Housing Financialization in the Global South: In Search of a Comparative Framework. *Housing Policy Debate*, *30*(4), 680–701. https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1681491

FORREST, R., Y HIRAYAMA, Y. (2015). The financialisation of the social project: Embedded liberalism, neoliberalism and home ownership. *Urban Studies*, *52*(2), 233–244. https://doi.org/10.1177/0042098014528394

HAILA, A. (2015). *Urban Land Rent: Singapore as a Property State*. John Wiley y Sons.

HARVEY, D. (2003). *The new imperialism*. Oxford University Press.

HARVEY, D. (2006). *The Limits to Capital*. Verso Books.

HARVEY, D. (2012). *Rebel cities: From the right to the city to the urban revolution*. Verso.

KOWALTOWSKI, D., GRANJA, A. D., MOREIRA, D. D. C., PINA, S. M., OLIVA, C. A., Y CASTRO, M. R. (2015). The Brazilian Housing program "Minha Casa Minha Vida"—A Systematic Literature Review -. *Journal of the Korean Housing Association*, *26*(6), 35–42. https://doi.org/10.6107/JKHA.2015.26.6.035

LANGLEY, P. (2008). *The Everyday Life of Global Finance: Saving and Borrowing in Anglo-America* (1a ed.). Oxford University PressOxford. https://doi.org/10.1093/acprof:oso/9780199236596.001.0001

LAZZARATO, M. (2012). *The making of the indebted man* (J. D. Jordan, Trad.). Semiotext(e).

LOSANO, G. (2021). Sobreendeudamiento y ajuste habitacional por créditos hipotecarios. La Plata, Argentina. *Bitácora Urbano Territorial*, *31*(3), 245–259. https://doi.org/10.15446/bitacora.v31n3.87797

MADDEN, D., Y MARCUSE, P. (2016). *In defense of housing*. Verso.

MARAZZI, C. (2011). *Capital and affects: The politics of the language economy* (G. Conti, Trad.). Semiotext(e).

MONKKONEN, P. (2019). Empty houses across North America: Housing finance and Mexico's vacancy crisis. *Urban Studies*, *56*(10), 2075–2091. https://doi.org/10.1177/0042098018788024

MONTGOMERIE, J. (2009). The Pursuit of (Past) Happiness? Middle-class Indebtedness and American Financialisation. *New Political Economy*, *14*(1), 1–24. https://doi.org/10.1080/13563460802671196

ORDÓÑEZ-LEÓN, A., COSTA-DE LOS REYES, C., MUÑOZ-SOTOMAYOR, V., Y LEÓN VIVANCO, M. F. (2025). Vivienda de interés social, endeudamiento y adaptaciones espaciales a partir de dos casos en Ecuador. *Revista INVI*, *40*(114), 93–124. https://doi.org/10.5354/0718-8358.2025.76701

PECK, J., Y TICKELL, A. (2002). Neoliberalizing Space. *Antipode*, *34*(3), 380–404. https://doi.org/10.1111/1467-8330.00247

PURCELL, M. (2014). Possible Worlds: Henri Lefebvre and the Right to the City. *Journal of Urban Affairs*, *36*(1), 141–154. https://doi.org/10.1111/juaf.12034

ROLNIK, R. (2019). *Urban Warfare: Housing under the Empire of Finance* (G. Hirschhorn, Trad.). Verso Books.

SALINAS, L. A., Y JANOSCHKA, M. (2023). Las biopolíticas de la financiarización de la vivienda: Una aproximación a las violencias epistémicas del capitalismo financiero. *Revista de Estudios Sociales*, *85*, 59–75. https://doi.org/10.7440/res85.2023.04

SHATKIN, G., MISHRA, V., Y KHRISTINE ALVAREZ, M. (2023). Debates Paper: COVID-19 and urban informality: Exploring the implications of the pandemic for the politics of planning and inequality. *Urban Studies*, *60*(9), 1771–1791. https://doi.org/10.1177/00420980221141181

SMOLKA, M. O. (2013). *Implementing value capture in Latin America: Policies and tools for urban development*. Lincoln Institute of Land Policy.

SOEDERBERG, S. (2018). The rental housing question: Exploitation, eviction and erasures. *Geoforum*, *89*, 114–123. https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2017.01.007

SOJA, E. W. (2010). *Seeking spatial justice*. University of Minnesota Press.

THEODORE, N., PECK, J., Y BRENNER, N. (2011). Neoliberal Urbanism: Cities and the Rule of Markets. En G. Bridge y S. Watson (Eds.), *The New Blackwell Companion to the City* (1a ed., pp. 15–25). Wiley. https://doi.org/10.1002/9781444395105.ch2

VERGARA-PERUCICH, J. F., Y BOANO, C. (2020). El derecho a la ciudad financierizada. *Bitácora Urbano Territorial*, *30*(3), 123–136. https://doi.org/10.15446/bitacora.v30n3.82437

WACQUANT, L. (2008). *Urban outcasts: A comparative sociology of advanced marginality*. Polity Press.

ZAPATA, M. C. (2021). Cooperativismo autogestionario de hábitat y asociativismo vecinal. El caso del Programa de Autogestión de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (Argentina). *Hábitat y Sociedad*, *14*, 139–158. https://doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2021.i14.08

35 | 3

Dossier Central

Bitácora 35 (3) 2025: 178-189
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá

Financiarización de la vivienda y plataformas digitales en México:

De la propiedad al alquiler[1]

Housing finance and digital platforms in Mexico:

From ownership to renting

Financiamento imobiliário e plataformas digitais no México:

da propriedade ao aluguel

Financement du logement et plateformes numériques au Mexique :

de la propriété à la location

Fuente: Autoría propia

Autores

Luis Alberto Salinas Arreortua

Instituto de Geografía, UNAM

lsalinas@geografia.unam.mx

https://orcid.org/0000-0002-0983-3629

María Barrero-Rescalvo

Instituto de Ciencias del Patrimonio-Consejo Superior de Investigaciones Científicas (INCIPIT-CSIC)

maria.barrero-rescalvo@incipit.csic.es

https://orcid.org/0000-0002-5013-7553

Recibido: 28/08/2025
Aprobado: 05/12/2025

Cómo citar este artículo:

Salinas Arreortua, L. y Barrero-Rescalvo, M. (2025). Financiarización de la vivienda y plataformas digitales en México: De la propiedad al alquiler. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 178-189.

https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.123123

[1] Este trabajo ha recibido el apoyo de la Xunta de Galicia (Agencia Gallega de Innovación), España, a través del Programa de ayudas a la etapa posdoctoral 2024 (Exp. IN606B-2024/007). Así también, se desarrolló en el marco del Programa de Apoyo a Proyectos de Investigación e Innovación Tecnológica (UNAM) PAPIIT - IN301126 Financiarización de la vivienda de alquiler. Actores, estrategias y consecuencias sociales.

Resumen

La creciente vinculación entre los sectores financiero, tecnológico e inmobiliario está transformando ampliamente el mercado de la vivienda en América Latina. La propiedad, como elemento central para el acceso en el mercado formal de vivienda, coexiste con la cada vez mayor oferta de vivienda en alquiler. Esta situación se produce en el contexto de la financiarización del mercado inmobiliario, dinamizado de manera importante mediante plataformas digitales y tecnologías inmobiliarias (Proptech). En México, Airbnb concentra y monopoliza el mercado del alquiler (mayoritariamente temporal), en donde opera un amplio abanico de actores, desde pequeños propietarios hasta grandes fondos de inversión internacionales, que despliegan diferentes estrategias ante las perspectivas de regulación. El objetivo del presente trabajo se centra en articular de forma reflexiva la financiarización de la vivienda en alquiler y la expansión de las plataformas de alquiler temporal, poniendo de ejemplo el caso de la Ciudad de México. Para ello, se realiza una revisión de la literatura existente y de fuentes secundarias. Finalmente, se destaca que en los últimos años se ha intensificado el conflicto, la competencia y la actividad política de las diferentes facciones vinculadas a la financiarización de la vivienda en alquiler, un reflejo del auge e importancia de este fenómeno.

Palabras clave: financiarización, plataforma digital, vivienda alquilada, propiedad privada, México

Autores

Luis Alberto Salinas Arreortua

Doctor en geografía por la Universidad Nacional Autónoma de México. Ha realizado diversas estancias de investigación, así como una estancia posdoctoral en el departamento de Ciencia Política y Relaciones Internacionales de la Universidad Autónoma de Madrid. Actualmente es Investigador Titular "B" en el Instituto de Geografía, UNAM. Imparte cursos en el Posgrado en Geografía y Urbanismo de la UNAM. Los temas de investigación de interés son: segregación urbana, gentrificación, ciudad neoliberal, política de vivienda, financiarización y biopolítica. Es miembro del Sistema Nacional de Investigadores del SECIHTI – Nivel II. Cuenta con diversas publicaciones en revistas indizadas y en capítulos de libros.

María Barrero-Rescalvo

Doctora Arquitecta por la Universidad de Sevilla, actualmente es Investigadora Postdoctoral en el Instituto de Ciencias del Patrimonio (INCIPIT) del Consejo Superior de Investigaciones Científicas (CSIC) de España y, desde hace un año, investigadora visitante en el Instituto de Geografía de la UNAM. Anteriormente ha sido profesora en el Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio e investigadora en el Departamento de Geografía Humana, ambos de la Universidad de Sevilla. Recientemente ha coeditado los libros 'Turismo, desarrollo urbano y crisis en grandes ciudades andaluzas' (Comares) y 'Conflictos Urbanos. Transformaciones, resistencias y producción del espacio en ciudades iberoamericanas' (EUS).

Abstract

The growing links between the financial, technology and real estate sectors are profoundly transforming the housing market in Latin America. Housing ownership, as a key factor in accessing the formal housing market, coexists with an ever-increasing supply of rental housing. This situation is occurring in the context of the financialisation of the real estate market, which has been significantly boosted by digital platforms and real estate technologies (Proptech). In Mexico, Airbnb concentrates and monopolises the rental market (mostly temporary), where a wide range of actors operate, from small landlords to large international investment funds, which deploy different strategies in response to the prospects of regulation. The aim of this paper is to reflectively articulate the financialisation of rental housing and the expansion of short-term rentals platforms, using the case of Mexico City as an example. To this end, it reviews the existing literature and secondary sources. Finally, we note that in recent years, conflict, competition and political activity among the different factions linked to the financialisation of rental housing have intensified, reflecting the rise and importance of this phenomenon.

Keywords: financialization, digital platforms, rented housing, private ownership, Mexico

Resumo

A crescente conexão entre os setores financeiro, tecnológico e imobiliário está transformando significativamente o mercado imobiliário no América Latina. A propriedade imobiliária, como elemento central para o acesso ao mercado imobiliário formal, coexiste com a oferta cada vez maior de imóveis para aluguel. Essa situação ocorre no contexto da financeirização do mercado imobiliário, impulsionada significativamente pelas plataformas digitais e tecnologias imobiliárias (Proptech). No México, o Airbnb concentra e monopoliza o mercado de aluguel (principalmente temporário), onde opera uma ampla gama de players, desde pequenos proprietários até grandes fundos de investimento internacionais, implementando diferentes estratégias em resposta à perspectiva de regulamentação. O objetivo deste artigo é articular cuidadosamente a financeirização do aluguel de imóveis e a expansão das plataformas de aluguel de curta duração usando o caso da Cidade do México como exemplo. Para isso, realiza-se uma revisão da literatura existente e uma análise qualitativa de fontes secundárias. Para concluir, vale destacar que, nos últimos anos, o conflito, a competição e a atividade política entre os diversos fatores vinculados à financeirização do aluguel de imóveis se intensificaram, refletindo a ascensão e a importância desse fenômeno.

Palavras-chave: financeirização, plataformas digitais, habitação alugada, propriedade privada, México

Résumé

L'interconnexion croissante entre les secteurs financier, technologique et immobilier transforme considérablement le marché immobilier en Amérique Latine. L'accès à la propriété, élément central de l'accès au marché immobilier formel, coexiste avec une offre toujours croissante de logements locatifs. Cette situation s'inscrit dans un contexte de financiarisation du marché immobilier, fortement portée par les plateformes numériques et les technologies immobilières (Proptech). Au Mexique, Airbnb concentre et monopolise le marché locatif (principalement temporaire), où opèrent un large éventail d'acteurs, des petits propriétaires aux grands fonds d'investissement internationaux, déployant différentes stratégies face à la perspective d'une réglementation. Cet article vise à analyser de manière approfondie la financiarisation du logement locatif et l›expansion des plateformes de location de courte durée prenons l'exemple de Mexico. Pour ce faire, un examen est effectué de la littérature existante et une analyse qualitative de sources secondaires. En conclusion, il convient de souligner que ces dernières années, les conflits, la concurrence et l'activité politique entre les différents facteurs liés à la financiarisation du logement locatif se sont intensifiés, reflétant l'essor et l'importance de ce phénomène.

Mots-clés : financiarisation, plateforme numérique, logement en location, propriété privée, Mexique



Introducción

Los actores del sector financiero presentes en la vivienda de alquiler conforman una complejidad de intereses, prácticas, lógicas y acuerdos cada vez mayor, por lo que su análisis resulta pertinente para entender el vínculo entre financiarización y vivienda en alquiler (...) Por todo ello, este artículo se centra en articular de forma cualitativa los últimos cambios entre estas dos realidades, es decir, la financiarización de la vivienda y la expansión de las plataformas de alquiler, en el contexto de América Latina y en particular de México y su capital.

El proceso de financiarización ha tenido un gran protagonismo en las ciencias sociales desde la crisis del mercado hipotecario de 2007/2008, el cual tuvo como epicentro la economía estadounidense, pero afectó de distintas maneras a otros países. La financiarización, según Aalbers (2016), suele estudiarse como régimen de acumulación, como aumento del valor para los accionistas, y su impacto en la vida cotidiana. No obstante, en los últimos años la cuestión de la vivienda se ha situado en el centro de las discusiones en economías de todo el mundo. Aunque en un principio la producción académica se centró en la financiarización de la vivienda en propiedad, ya fuera desde el mercado hipotecario o el inmobiliario, en la actualidad encontramos un auge de estudios internacionales sobre la vivienda en alquiler como parte de este proceso. En América Latina, donde históricamente se ha estimulado el acceso a la vivienda en propiedad, el alquiler está ampliando la forma de acceso a la vivienda, constituyéndose como la nueva frontera que conecta las finanzas y el sector inmobiliario (Rolnik et al., 2021; Rolnik, et al. 2024; Lerena-Rongvaux y Orozco, 2025; Socoroff, 2025).

Estos debates se han espoleado a raíz del desarrollo tecnológico y especialmente la irrupción de las plataformas digitales *peer-to-peer* o de pares. En el mismo contexto de crisis global, estas empresas se promovieron en oposición a las élites económicas dominantes y a la obsolescencia de los Estados 'ineficientes' (Yates, 2025, p.22). En pocos años, las plataformas que ofrecen infraestructuras digitales y servicios de intermediación se convirtieron en actores clave para la apertura y expansión de nuevos mercados del suelo y la vivienda para el capital financiero global, destacando especialmente Airbnb (Clancy, 2020; Jover y Cócola-Gant, 2022). Aunque existen estudios que analizan este proceso en diferentes capitales de la región (Lerena Rongvaux y Rodríguez, 2024), las aproximaciones cualitativas al lado de la oferta en América Latina aún son escasas. Los actores del sector financiero presentes en la vivienda de alquiler conforman una complejidad de intereses, prácticas, lógicas y acuerdos cada vez mayor, por lo que su análisis resulta pertinente para entender el vínculo entre financiarización y vivienda en alquiler. Estas perspectivas son muy necesarias en un mercado cuyas representaciones ideológicas juegan un papel fundamental (Yates, 2025). Por todo ello, este artículo se centra en articular de forma cualitativa los últimos cambios entre estas dos realidades, es decir, la financiarización de la vivienda y la expansión de las plataformas de alquiler, en el contexto de América Latina y en particular de México y su capital.

Tanto los agentes financieros como las plataformas digitales se benefician y a la vez contribuyen a moldear un mercado inmobiliario cada vez más tensionado. Las plataformas que se centran en el mercado inmobiliario, destacando el alquiler temporal, se han denominado plataformas austeras (Srnicek, 2017), ya que poseen pocos activos o ninguno y funcionan más bien como coordinación entre trabajadores, propietarios y consumidores, manteniendo el control sobre el software y los datos y aumentando los ingresos de renta —en sus diferentes modalidades de duración— mediante la gestión tecnológica. Al igual que la renta del suelo, el beneficio se basa en el control de un bien escaso (es decir, un monopolio) sobre la vivienda, la infraestructura digital y los datos, que les infiere cada

vez mayor poder rentista. El control sobre la tecnología de las plataformas produce aquí un 'cercamiento digital' que permite ejercer un control monopolístico sobre un recurso necesario y extraer rentas de su propiedad (Sadowski, 2020, p.13), que fluye hacia la plataforma, hacia otros mediadores financieros y hacia el propietario. Diferentes estudios han demostrado la tendencia a la concentración y monopolización del alquiler y la creciente conexión de Airbnb y otras empresas de alquiler temporal con grandes cadenas hoteleras, a su vez ligadas al capital financiero internacional (Sadowski, 2020; Jover y Cócola-Gant, 2022). Pese a las expectativas generadas en sus primeros años en torno a la llamada economía colaborativa, se ha comprobado en investigaciones críticas que esta funciona más bien como un recurso retórico para mantenerla alejada de su regulación como actividad meramente mercantil (Aguilera et al., 2025; Díaz-Parra y Barrero-Rescalvo, 2024; Cócola-Gant y Gago, 2021), condición que le da un valor añadido a su rentabilidad inmobiliaria. Así, un número limitado de anfitriones, incluidos inversores y empresas de gestión, poseen o gestionan múltiples anuncios y grandes carteras de propiedades, y se ha observado la forma en que confluyen sus intereses en coaliciones de rentistas a diferentes escalas con capacidad de influir políticamente en favor de la desregularización (Müller et al., 2021).

En comparación con el mercado de alquiler tradicional, los alquileres mediados por plataformas ofrecen una serie de beneficios que mejora la eficiencia en el mercado para los propietarios, haciéndolos cada vez más atractivos para los inversores locales e internacionales (Cócola-Gant, 2020): mayor control sobre el activo, mayor capacidad de especulación mediante precios dinámicos, mercado desregulado y sin derechos para los arrendatarios, etc. Además, las innovaciones tecnológicas, tanto de plataformas digitales como de las llamadas Proptech (abreviatura en inglés de tecnología inmobiliaria), han abierto nuevas posibilidades de inversión mediante la escalabilidad, la posibilidad de gestionar carteras geográficamente dispersas y variadas, la integración de sistemas de gestión de activos y la conexión directa con el capital extranjero (Fields 2022; Rolnik et al. 2025). Por otro lado, siguiendo a Socoloff (2025), aún existen pocos trabajos y muy fragmentados que estudien el papel de los propietarios corporativos en estos procesos en Latinoamérica, con excepción de Brasil. Por todo esto, nos preguntamos: ¿De qué manera el sector financiero se está expandiendo en Latinoamérica, más allá del mercado formal de vivienda en propiedad, al mercado de la vivienda en alquiler? ¿cómo se relaciona esta expansión con el auge e intermediación de las plataformas digitales de alquiler temporal? Este trabajo pretende contribuir a los debates sobre la creciente importancia de la vivienda en alquiler en un país latinoamericano y una ciudad global de relevancia internacional, por lo cual, más allá de una transición de un mercado de acceso a la vivienda en propiedad a un mercado de alquiler, se propone entender que hay una coexistencia de ambas maneras de acceder a la vivienda, en donde participan diversos actores financieros (incluidas las plataformas y empresas tecnológicas asociadas), lo cual forma parte de la ampliación y apertura de nuevos mercados.

Para ilustrar estas reflexiones usamos como ejemplo el caso de la Ciudad de México (CDMX), donde se puede apreciar una dinámica creciente de financiarización del desarrollo urbano (Delgadillo, 2025). CDMX se considera pionera en incorporar parte de su mercado del alquiler a los circuitos financieros mediante inversión en vivienda multifamiliar (Rolnik et al., 2025), principalmente por la fuerte presencia de Airbnb en determinadas colonias de alta valorización (Olmedo-Neri, 2025; Garrido-Rodríguez, 2025). Además, la megalópolis ha sabido enfrentarse a las limitaciones en Latinoamérica señaladas por Socoloff (2025), como las altas cotas de informalidad en el alquiler, las crisis cíclicas o la volatilidad de los mercados, mediante la activa reducción de riesgos por parte del Estado. Por tanto, este caso nos ayudará a ilustrar nuestros planteamientos sobre la financiarización de la vivienda en alquiler y su reflejo en la práctica política, no solo de cabildeo tradicional, sino también con nuevas estrategias que persiguen mantener, consolidar y ampliar sus posiciones y ventajas políticas y económicas en la ciudad y el país (Yates, 2025), lo que ha dado lugar a diferentes conflictos urbanos. Aunque necesaria, una aproximación únicamente cuantitativa a este proceso no ofrecería suficientes claridades sobre sus nuevas mutaciones.

Abordamos este objetivo mediante una revisión de la literatura existente sobre la financiarización de la vivienda en alquiler, especialmente las que se ofrecen en plataformas digitales. La atención se centra en la literatura de países latinoamericanos y, de manera particular, del caso de México. Esto se complementa con una lectura analítica de fuentes secundarias, como los dos informes profesionales difundidos por propietarios, las páginas webs de empresas, plataformas y asociaciones del lado de la oferta, y la normativa sobre alquiler turístico aprobada durante 2024; así como un seguimiento de contenido en prensa escrita de tirada nacional (principalmente La Jornada, El País México y El Universal), enfocándonos en el período entre los años posteriores a la pandemia y la actualidad. Después de la introducción, se presenta una breve revisión de la producción académica sobre financiarización de la vivienda en economías latinoamericanas; a continuación, se describe el papel de las plataformas digitales en este proceso; y, en tercer lugar, se revisan algunos actores centrales y sus prácticas para el caso de CDMX. Como parte de las reflexiones finales, se enuncian las problemáticas vinculadas a la financiarización de la vivienda mediante plataformas digitales y se plantean discusiones que deberían abordarse.

Financiarización de la Vivienda en Alquiler en América Latina y México

La financiarización de la vivienda puede ser entendida como el proceso de conversión de inmuebles, viviendas y deudas hipotecarias (o sus derechos de cobro) en activos financieros mediante diferentes técnicas. Una vez transformados en capital ficticio, estos activos quedan subordinados a las lógicas de circulación, reproducción y obtención de ganancias del capital financiero a diferentes escalas geográficas (Rolnik, 2017). El estudio de la vivienda como forma de capital fijo del que se extrae liquidez mediante un conjunto de operaciones financieras tiene hoy gran protagonismo en los debates norteamericanos y europeos. Desde la perspectiva de financiarización, se han analizado procesos como la titulización (Aalbers, 2016; Walks y Clifford, 2015; Bonnie, 2017), los fideicomisos de inversión inmobiliaria (Real Estate Investment Trust o REITS) (Aalbers et al., 2020; Batt et al., 2022; Goulding, 2024) y su relación con la tenencia de la vivienda propia y en alquiler (Fuller, 2021; Lima, 2020; Rolnik, et al., 2022). Si bien en Latinoamérica este fenómeno es relativamente más reciente que en el 'Norte global', también existe una sólida bibliografía sobre la financiarización (véase Valenzuela, 2022).

La literatura sobre el mercado hipotecario aborda la venta de deuda mediante titulización en Brasil (Santos et al., 2025; Souza y Santos, 2024), los préstamos indexados a la inflación en Argentina (Socoloff, 2019), el Estado como un actor esencial, agente promotor, moldeador y facilitador de mercados financieros y sus repercusiones en el territorio en México (Valenzuela, 2022; Salinas y Gutiérrez, 225), la relación entre los instrumentos de titulación hipotecaria y la reestructuración residencial del área de la metrópolis bogotana en Colombia (Guerrero, 2025) o el papel de los créditos hipotecarios y otras formas de endeudamiento en la financiarización de la vivienda en Chile (Toro y Sánchez, 2021). Para el mercado inmobiliario, los análisis destacan el desarrollo de esquemas cercanos a los REITs surgidos en el último cuarto del siglo XX en Estado Unidos. Los REITs son fideicomisos que gestionan bienes raíces de diversos usos de suelo, siendo el residencial uno de ellos. Destacan los trabajos sobre los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRA) en México (Chiu, et al., 2020; Gasca y Castro-Martínez, 2025), los Fondos Mutuos Inmobiliarios (FMI) en Colombia (Carmona, 2025) o los propietarios financieros institucionales como agentes clave en la inversión mediante la propiedad y administración de edificios residenciales en Chile (Urbina, 2024). En Brasil, la diversidad de trabajos destaca especialmente el papel activo de los actores financieros, sean públicos o privados, y su incidencia en el desarrollo de políticas urbanas (Sanfelici et al., 2025; Nakama y Rufino, 2025).

La mayoría de los trabajos que han analizado tanto el mercado hipotecario como el inmobiliario se han centrado en la vivienda propia como forma predominante de la tenencia. Esto es algo muy claro para el mercado hipotecario, al estar ligado a la venta de deuda. Rolnik et al. (2022) coinciden en que la crisis hipotecaria mencionada fue un punto de partida importante que tuvo gran relevancia para la financiarización en general y de manera particular para el alquiler como forma de acceso a la vivienda en América Latina, lo que para Tulumello (2025, p. 135) podría estar germinando "una ola de financiarización regionalmente integrada". Así, investigaciones recientes han comenzado a destacar la penetración de agentes financieros en el mercado de la vivienda en alquiler, mediando en las relaciones entre arrendador y arrendatario. Las inversiones e hipotecas buy-to-let (en español, comprar para alquilar) han sido incentivadas por los Estados en geografías semiperiféricas (Cócola-Gant y Gago, 2019), incluida América Latina (Lerena-Rongvaux y Orozco, 2025). Ahora bien, su contexto socioeconómico marca ciertas diferencias que podrían haber limitado la financiarización del alquiler, como el alto nivel de informalidad y autoconstrucción, la volatilidad financiera y las crisis cíclicas del sector inmobiliario (Rolnik et al., 2025: Socoloff, 2025). Aunque estamos de acuerdo, también se trata de una región donde los inquilinos tienen escasas protecciones sociales y la legislación laboral es mucho más flexible, lo que explica que, en determinadas zonas urbanas revalorizadas, los inversores financieros y las plataformas se hayan expandido con facilidad.

Fields (2019) explica que, desde hace algunos años, en los mercados privados se aprecia un fuerte auge de los llamados propietarios corporativos. Para Rolnik, este tipo de propietario, vinculado a gestores de activos financieros transnacionales, "ha pasado a controlar un gran volumen de edificios o pisos emplazados en distintas ciudades" (2017, p. 397). Rolnik et al. (2025) explican que, en América Latina, si bien al principio la inversión de propietarios corporativos fue muy selectiva —principalmente edificios multifamiliares para Airbnb—, estos ya están penetrando en mercados informales alimentados por nuevas ilegalidades, desalojos y vales de alquiler emitidos por el Estado. No obstante, Socoloff (2025) señala las dificultades a las que se enfrentan los agentes financieros corporativos a la hora de reunir grandes carteras inmobiliarias en la región, lo que hace que se concentren en grandes ciudades y en zonas de alto valor (con menos riesgos para la inversión). Es el caso de México, donde sobre todo en las grandes ciudades se observa desde hace unas décadas el incremento de oferta de vivienda en alquiler o inquilinización (Lerena-Rongvaux y Orozco, 2024), lo que se repite en las grandes capitales de América Latina (Link y Marín-Toro, 2023). Aunque existen factores estructurales, políticos y de trayectoria, las actuales condiciones del mercado no pueden desligarse del rol de las plataformas digitales.

El Auge de las Nuevas Tecnologías en la Financiarización de la Vivienda en Alquiler

La escala e intensidad de la financiarización de la vivienda en alquiler no habría sido posible sin los avances tecnológicos en el mercado del arriendo, que han sido vitales para adoptar estrategias de acumulación financiera impulsadas por la propiedad para un nuevo segmento del mercado del alquiler (Fields, 2019; Jover y Cócola, 2022). Las plataformas se presentaron como una solución —neoliberal— eficaz a los problemas de las crisis y del mismo neoliberalismo, pero, contradictoriamente, dependen de condicionantes profundamente neoliberales para su supervivencia: desregulaciones sobre la renta, flexibilidad laboral, crédito y mano de obra barata, etc. (Yates, 2025). En este contexto, el poder político de las empresas tanto financieras como tecnológicas sobre los Estados es cada vez mayor, socavando profundamente la legitimidad de las instituciones y los mismos principios democráticos (Fraser, 2015; Clancy, 2020). Las plataformas digitales como Airbnb, Vrbo, Booking o Expedia han convertido la vivienda en alquiler en un activo rentable —al mantenerlo en un segmento del mercado ultraliberalizado (Díaz-Parra y Barrero-Rescalvo, 2024)—, incentivando inversiones de capital nacional y extranjero y sustrayendo miles de viviendas del stock total disponible para alquiler residencial (Cócola-Gant y Gago, 2021). Las últimas tendencias apuntan a que las plataformas han diversificado su cartera, ofreciendo alquileres a corto, medio y largo plazo indistintamente, lo que aleja los debates sobre estas cuestiones en torno al turismo y los acerca más a un asunto de acumulación de rentas (Barrero-Rescalvo y Díaz-Parra, 2024).

Aunque parezca un hecho novedoso, estas tecnologías inmobiliarias están intrínsecamente entrelazadas con las normas capitalistas de la propiedad privada y, como afirma Rogers (2017), es muy probable que estén trasladando ideologías inmobiliarias del siglo XX (coloniales, imperialistas y extractivitas) a las tecnologías de la información del siglo XXI. Aquí, siguiendo a Srnicek, (2017), existe una nueva forma de extracción, utilización y monopolización rentista de una nueva materia prima: los datos. Como instrumentos corporativos, son capaces de recopilar, analizar y facilitar datos con fines de acumulación de capital y de orden social, por lo que más que entenderlas como intermediarios pasivos (lo que ocurre a menudo en trabajos cuantitativos), 'intervienen' y dan forma a los mercados y las interacciones en torno a la venta y alquiler de suelo y la vivienda (Fields y Rogers, 2021). Por su parte, las empresas Proptech se agrupan en torno a la prestación de servicios dirigidos a diferentes necesidades y actores del sector inmobiliario, incluidos inversores financieros, aseguradoras de viviendas, administración de propiedades, viviendas compartidas y otros mercados residenciales y comerciales (Sadowski, 2020). Por ello, tanto plataformas como las Proptech construyen un perfil de usuario idóneo mediante categorizaciones a partir de la recopilación de información a gran escala (Fields y Rogers, 2021), reproduciendo lógicas de discriminación racial (Wachsmuth y Weisler, 2018).

Gracias a las nuevas tecnologías inmobiliarias, no es necesario que las propiedades estén agrupadas en un único edificio, permitiendo la escalabilidad y la concentración de ingresos por alquiler de diferentes orígenes al agrupar carteras dispersas geográficamente y orientadas a segmentos específicos: jóvenes, mayores, trabajadores o turistas (Fields, 2019). También permiten la gestión incluso desde otro país en el que se ubican las propiedades. Esto amplía las posibilidades para la inversión al mismo tiempo que brinda seguridad y control al activo. Por ello, existe un abanico de agentes cada vez más diverso: los mencionados propietarios corporativos, rentistas pequeños, propietarios hipotecados, inversores pequeños y grandes, a los que se suman nuevos actores intermediarios que se benefician del conocimiento especializado y su capacidad para crear, mantener y ampliar las rentas obtenidas (Barrero-Rescalvo y Díaz-Parra, 2024). Los gestores especializados cada vez tienen más presencia y peso en el mercado, y ofrecen sus servicios a propietarios locales, pero también a élites internacionales y fondos de inversión que invierten en Airbnb o en cualquier otra plataforma de alquiler (Jover y Cócola-Gant, 2022). Su labor resulta central en el mercado porque ofrecen una gran seguridad sobre el activo, organizando desde el registro de la vivienda en diversas plataformas y la coordinación en ellas cuando la vivienda ha sido alquilada, hasta la limpieza y la llegada e ingreso del usuario, entre otras cuestiones. Además, estos actores conforman una coalición de intereses en la lucha contra la regulación política (Müller et al., 2021).

El vínculo entre capital financiero y las plataformas se observa también en las dificultades para explorar estos cambios, porque las plataformas se están convirtiendo cada vez más en 'cajas negras' debido a la naturaleza patentada de los algoritmos, el secreto de las estructuras de propiedad corporativa y el énfasis en la confidencialidad y la privacidad en la industria del capital de riesgo (Fields et al., 2020). Esto explica los retos que han enfrentado las administraciones públicas de todo el mundo para asumir su regulación, un elemento clave que hace que la inversión en este segmento sea especialmente rentable y atractiva. Como afirman Pollman y Barry (2016), las plataformas poseen una línea de negocio en la que cambiar la ley es una parte crucial del plan de negocio. Además, la propia naturaleza del enorme capital invertido en las

plataformas (capital riesgo) define su comportamiento en el mercado (Langley y Leyshon, 2017): crecer exponencialmente sin que importe el rendimiento, destruir a la competencia existente hasta alcanzar el monopolio, hacer uso de los efectos de red y revelarse públicamente contra las regulaciones (Srnicek 2016; Yates, 2025), lo que veremos más adelante.

Los Actores de la Plataformización de la Vivienda en Alquiler en México

Si nos centramos en las cifras de alquiler temporal mediado por plataformas en Ciudad de México, según la última actualización de la plataforma de web-scrapping Inside Airbnb, la ciudad contaba en marzo de 2025 con 26,067 (de ellos, el 66% eran apartamentos completos). Esta oferta está hiperconcentrada en las alcaldías de mayor centralidad (Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Coyoacán) (Garrido-Rodríguez, 2025). Si comparamos con ciudades de escala similar a este conjunto de alcaldías, destacan Madrid (aproximadamente, 25,000), Lisboa (24,000), Barcelona (19,000) o Berlín (14,000), cuya oferta se encuentra relativamente dispersa en la mancha urbana. Este fenómeno ha cobrado relevancia pública en los años posteriores a la pandemia, coincidiendo con la ruptura de records tanto en turistas —según la Secretaría de Turismo de la CDMX de febrero a septiembre de 2024 se recibieron 10.7 millones, de los cuales el 31% es extranjero (y de ese 31%, el 21.6% se hospeda mediante plataformas digitales)— como en estancias temporales de trabajadores digitales provenientes del norte global. Así, la CDMX contaba en 2021 con unos 17,200 anuncios en Airbnb (Lerena Rongvaux y Rodríguez, 2024). Es decir, tras la pandemia, la oferta en la ciudad ha aumentado en casi 9,000 anuncios. Si comparamos con otra urbe mencionada, en el mismo periodo, la cifra de alquileres turísticos de la ciudad de Barcelona solo aumentó en 800 anuncios.

Este rápido crecimiento en cifras tras la pandemia coincide con el conflicto mediático en el debate público, que estalló en 2022 cuando Claudia Sheinbaum, entonces Jefa de Gobierno de la Ciudad de México, anunció un acuerdo entre el Gobierno de la ciudad, Airbnb y Unesco para "promover el turismo creativo y destino para nómadas digitales" (Corona, 2022, párr. 1). Dos años después, en octubre de 2024, se aprobó por la vía express una reforma de la Ley de Turismo del Distrito Federal, que establece las limitaciones de 180 días para cada departamento ofertado en estas plataformas y cinco anuncios para cada propietario, a partir de las cuales el servicio tendría que regularse por la Ley de establecimientos mercantiles del Distrito Federal. Esta regulación ya tenía un precedente en abril 2024, cuando se aprobó una modificación de la Ley de Turismo que no establecía limitación al número de noches, más bien planteaba un censo o padrón para registrar las propiedades ofertadas. Además de las limitaciones mencionadas y el padrón, se modificaron otras normas como la Ley de Vivienda para la Ciudad de México y la Ley para la Reconstrucción Integral de la Ciudad de México, que prohíben expresamente registrar y ofertar vivienda social y protegida, así como las viviendas reconstruidas con ayudas públicas tras el sismo de 2017. Tras un año de su aprobación, la modificación de la Ley de Turismo de octubre aún no está en vigor dado que se requiere para ello la publicación y puesta en funcionamiento del padrón. En ese sentido, además del contexto señalado por Socoloff (2025) sobre las dificultades a las que se enfrentan los agentes financieros corporativos, en la Ciudad de México existe una reducción de riesgos desde la administración local, en tanto hay una desregulación del alquiler temporal y una escasez de derechos otorgados a los inquilinos, ante la inexistencia de una Ley inquilinaria.

Los números y las normas por sí mismas no explican este fenómeno. Un elemento central que permanece poco explorado es la estructura de actores que confluyen en estos procesos y que, por un lado, conforman una coalición de intereses en la arena política (Müller et al., 2021) y, por otro, entran en disputas o conflicto por la apropiación de una mayor porción de la renta obtenida (Barrero-Rescalvo y Díaz-Parra, 2024). Una mirada cualitativa nos permite entender que los denominados anfitriones que se anuncian en las plataformas son muy heterogéneos, desde aquellos que rentan una habitación o una vivienda hasta empresas inmobiliarias que concentran una buena cantidad de viviendas. Dentro de esa gran variedad de actores, ¿quiénes son estas corporaciones inmobiliarias en la Ciudad de México? De entre los que tienen presencia en Airbnb, destaca Blueground, una empresa estadounidense que controla cerca de 900 mil metros cuadrados en activos inmobiliarios alrededor del mundo —es el principal ofertante de viviendas en renta en la CDMX— y que es financiada por fondos de inversión extranjeros. Esta empresa fue impulsada por el fondo de inversión WestCap. A agosto de 2025 contaba con 242 propiedades en renta —casas y departamentos— en la capital mexicana, ofertando indistintamente alquileres a corto, medio y largo plazo para un público muy segmentado: "Disfrute de un hogar que se adapta a sus necesidades durante un mes, un año o más, gracias a una red global de apartamentos amueblados" (traducido del sitio web de Blueground). Blueground se ha consolidado a la cabeza de una serie de perfiles con anuncios en Airbnb que en nada encajan con la narrativa de economía colaborativa ni de hospedaje meramente turístico para estancias cortas (Villanueva, 2025).

Blueground es el caso más importante, pero entre estos intermediarios inmobiliarios se encuentran también

el llamado Mr. W, una empresa que gestiona 192 casas y departamentos ofertados en Airbnb; HOMi, con 109; Host Me Tender, con 95, y Capitalia, con 142 (datos recogidos de Inside Airbnb). Con sus anuncios escritos en inglés y sus precios en dólares, su oferta se dirige a un público eminentemente norteamericano (turistas, nómadas digitales y expatriados). Como el resto de gestores profesionales, estas empresas se encargan de extraer la máxima rentabilidad al departamento ofertado mediante sistemas de software de la industria hotelera llamado PMS (Property Management System), que les permite ofertar un inmueble en diferentes plataformas o canales al mismo tiempo, activando y desactivando el anuncio según se reserve (Barrero-Rescalvo y Díaz-Parra, 2024). Mediante un acuerdo con los propietarios o inversores (que consiste en una comisión de un porcentaje sobre los ingresos), la empresa se encarga de la promoción, limpieza, reparación o cualquier otro servicio profesional que requiera, usando mano de obra mexicana (más barata y flexible). Así, las empresas detrás de Mr. W (Great Hospitality Managers S.A. y Grupo BDGP, esta última dedicada al desarrollo inmobiliario) declaran que consiguen incrementar los ingresos entre un 30% y un 40% por encima de la renta tradicional (Raziel, 2022). El ejemplo de Mr. W ilustra las conexiones directas entre el sector financiero y las plataformas digitales de alquiler temporal. Así también, empresas como Greystar, que se está abriendo mercado en la Ciudad de México, muestra una tendencia de estas grandes empresas de vivienda en alquiler con presencia en diversas ciudades en el mundo (Rolnik et. al., 2024).

Como afirman Aguilera et al. (2025), las diferencias entre las regulaciones pueden explicarse por el tipo de actores que politizaron la cuestión en un primer momento. Desde la aprobación de la reforma de la Ley de Turismo en Ciudad de México se desató un conflicto mediático con un particular protagonismo de los propietarios y gestores, que comenzaron a organizarse en asociaciones civiles como la Asociación Mexicana de Viviendas Turísticas (AMVITUR), o grupos más informales como Todos Somos Anfitriones (TSA), así como en asociaciones con trayectoria anterior, por ejemplo, Administradores Profesionales de la Renta Vacacional de México (APAR). Estos actores, junto con Airbnb, han desplegado una serie de prácticas ya conocidas (cabildeo en diferentes instancias, batalla jurídica en los tribunales mediante amparos, conferencias de prensa y comunicación agresiva, retención de datos necesarios para conocer su impacto y plantear regulaciones adecuadas, entre otras), lo que se ha enmarcado dentro de la 'política de plataformas' (Culpepper y Thelen, 2020). La propia plataforma Airbnb presentó un Amparo contra la reforma de ley en enero de 2025 (Airbnb, 2025), haciendo uso de su habitual encuadre discursivo y financiando estudios estadísticos para ganar legitimidad (Alquimia Urbana, 2024; Inteligencia Urbana, 2025). Estos informes desligan el impacto de las plataformas del aumento de precios inmobiliarios en CDMX, contradiciendo el amplio consenso de la literatura académica a lo largo y ancho del globo. Junto con esto, también se ha desplegado el llamado cabildeo corporativo de base o *astroturfing* (Yates, 2025), que consiste en la movilización directa y masiva de usuarios y aliados contra las regulaciones gracias al poder infraestructural y sobre sus propios datos de los que disponen las plataformas.

Por su parte, los movimientos sociales de diferente corte en la ciudad organizaron una serie de protestas ante el avance de la crisis habitacional. En julio de 2025 se produjo una marcha contra la gentrificación en Ciudad de México con una repercusión mediática sin precedentes (Baskar, 2025), repitiéndose en dos ocasiones más durante el verano. Ante estas acciones, la Jefa de Gobierno, Clara Brugada, anunció inmediatamente el llamado Bando 1, convocando a un proceso de diálogos, foros y conversaciones sobre la política de vivienda y el impacto de Airbnb. Durante los diálogos del Bando 1 se observó la estrategia mencionada anteriormente, presentándose los anfitriones como activistas o ciudadanos que superan dificultades familiares y económicas gracias a Airbnb (Carrasco, 2025). En el mismo lapso tuvo lugar en la capital el congreso más importante de *revenue managers* de México, ExpoRV Conference, que fue patrocinado principalmente por Airbnb y otras tecnológicas de software extranjeras, como Hostify, Avantio (ambas españolas), Hostfully (EUA) o Gesthy (Israel). Según su página web (https://www.exporv.com/CDMX2025), en este evento se ofrecieron debates sobre fijación dinámica de precios, estrategias para propiedades diversas, integración de nuevas tecnologías como la IA en la gestión de activos, etc. Esto nos da una idea de la extrema disociación de las representaciones del lado de la oferta entre el debate público y el mundo financiero-inmobiliario. El resultado de estas disputas y tensiones ideológicas, políticas, económicas y sociales aún no se han resuelto.

Reflexiones Finales

En los años recientes, diferentes trabajos han apuntado al vínculo cada vez mayor entre los procesos de financiarización y la vivienda en alquiler. Este auge se ha apoyado fundamentalmente en la expansión de empresas tecnológicas, especialmente las conocidas como Proptech y las centradas en el alquiler temporal, como Airbnb. El proceso de ampliación del mercado de la vivienda mediante la apertura de nuevos sectores se explica por la búsqueda de maximización de las ganancias, no solo mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios para el acceso a la vivienda propia (lo que puede considerarse como una

forma de Estado interventor que ha mercantilizado la vivienda), sino como un esquema 'ultraliberalizado' en el marco de las plataformas, desregulado por el Estado y defendido por las corporaciones a través de múltiples estrategias políticas (Yates, 2025). Los diversos actores especulan con el suelo y la vivienda para la captura de rentas, y entran en conflicto público para evadir cualquier forma de limitación a la acumulación. Por todo ello, en este trabajo destacamos que, en lugar de establecerse una transición de un mercado de acceso a la vivienda en propiedad a un mercado del alquiler, se está produciendo más bien una coexistencia de ambos modelos en donde participan diversos actores financieros, dinamizada por las plataformas y tecnológicas asociadas, lo que aumenta el valor de cambio de la vivienda y fortalece su conversión en activo líquido.

En el contexto de las economías periféricas como América Latina, las plataformas digitales han sabido facilitar y acelerar el flujo de capital extranjero e internacional en el mercado de la vivienda, no solo como inversores sino también como arrendatarios internacionales de corto y medio plazo (turistas, nómadas digitales y expats). Aquí, las plataformas digitales ofrecen nuevos mecanismos de extracción de rentas, intermedian y moldean relaciones entre propietarios y arrendatarios, abren nuevas formas de inversión inmobiliario-financiera y, dado que cambiar la ley es una parte crucial de su plan de negocio (Pollman y Barry, 2016, p. 383), configuran, oscurecen y manipulan las relaciones políticas y sociales que determinan las regulaciones. En ese sentido, el Estado se configura como un actor central en este proceso, tanto por la ausencia de regulación del alquiler temporal como por la escasez de derechos brindados a los inquilinos.

En los últimos años se ha intensificado el conflicto, la competencia y la actividad política de las diferentes facciones vinculadas a la financiarización de la vivienda en alquiler: plataformas, propietarios, intermediarios y personas afectadas, principalmente inquilinos. El resultado de la regulación política, como ya se ha visto en otros contextos (Aguilera et al., 2025; Yates, 2025; Barrero-Rescalvo y Díaz-Parra, 2024), dependerá principalmente del resultado de esta disputa. Con respecto a la regulación discutida actualmente, se presentan varias incógnitas. Los 180 días máximos en términos de restricción no busca recuperar unidades para el mercado de la vivienda en alquiler residencial, sino desincentivar el uso mismo de estas plataformas. Así, las unidades más rentables serán las que puedan mantenerse en el mercado, principalmente las gestionadas de forma optimizada por empresas intermediarias profesionales, que en muchos casos están respaldadas por fondos de inversión. En este sentido, se encuentran vínculos entre las empresas que están concentrando el mercado de la vivienda en alquiler y fondos financieros internacionales. Por otro lado, el registro o padrón planteado, funcionará en función de la dudosa voluntad de propietarios y plataformas para registrarse. Además, siguiendo a Bei y Cócola-Gant (2025), este tipo de instrumentos, que expide licencias pero no interviene en el mercado, puede suponer una mayor seguridad para los inversores. Estos aspectos podrían hacer que, en los próximos años, la financiarización de la vivienda en alquiler se convierta en un problema aún mayor para la población local.

Referencias

AALBERS, M. (2016). *The Financialization of Housing A political economy approach.* Routledge.

AALBERS, M., FERNANDEZ, R. Y WIJBURG, G. (2020) The Financialization of Real Estate, in: P. Mader, D. Mertens, N. Zwan (Eds.), *The Routledge International Handbook of Financialization*. Routledge. https://doi.org/10.4324/9781315142876

AGUILERA, T., ARTIOLI, F. Y COLOMB, C. (2025). *Housing under Platform Capitalism: The Contentious Regulation of Short- term Rentals in European Cities*. University of California Press.

AIRBNB (2025, 29 DE ENERO). *Airbnb presenta un amparo contra la regulación de estancia turística eventual en la Ciudad de México.* https://news.airbnb.com/ea/airbnb-presenta-un-amparo-contra-la-regulacion-de-estancia-turistica-eventual-en-la-ciudad-de-mexico/

ALQUIMIA URBANA (2024). *Estancia Turística Eventual y Plataformas Digitales de Hospedaje en la CDMX.* https://alquimiaurbana.com/wp-content/uploads/2022/11/Estancia-Turistica-Eventual-y-Plataformas-Digitales-de-Hospedaje-en-la-CDMX-2024-Alquimia-Urbana-1.pdf

BARRERO-RESCALVO, M. Y DÍAZ-PARRA, I. (2024). Short-term rentals' supply-side structure and the struggle for rent appropriation: Insights from Andalusia, Spain. *Environment and Planning A: Economy and Space*, *56*(2), 508-524. https://doi.org/10.1177/0308518X231198154

BASKAR, P. (2025, 6 DE JULIO). Cientos de personas acuden a la protesta 'antigentrificación' en Ciudad de México. *The New York Times*. https://www.nytimes.com/es/2025/07/06/espanol/mundo/mexico-protesta-antigentrificacion.html

BATT, R. Y APPELBAUM, E. Y KATZ, T. (2022). The Role of Public Reits in Financialization and Industry Restructuring. *Institute for New Economic Thinking Working Paper Series*, *189*. https://ssrn.com/abstract=4209720

BEI, G. Y CÓCOLA-GANT, A. (2025). Entitlement by Registration: Regulated Deregulation and the Formalisation of Short-Term Rentals in Lisbon. *Antipode*. https://doi.org/10.1111/anti.70067

BONNIE, G. B. (2017) The way we live now: Financialization and securitization, *Research in International Business and Finance, 39*, Part B, 663-677. https://doi.org/10.1016/j.ribaf.2015.11.019

CARMONA, M. (2025) Regulatory Configuration, Evolution, and Current Status of Real Estate Mutual Funds in Colombia. En: A. Valenzuela, L. Salinas y J. Gasca (Eds.), *The Financialization of Latin American Real Estate Markets. A Research Companion.* Routledge.

CARRASCO, P. (2025, 21 DE AGOSTO). No somos responsables de la gentrificación ni la falta de vivienda en CDMX: Pequeños Anfitriones. *La Prensa*. https://oem.com.mx/la-prensa/metropoli/pequenos-anfitriones-rechazan-vinculo-con-gentrificacion-y-piden-regulacion-diferenciada-25346536

CHIU, L., RUBIO, A., ARGÜELLES, V. Y POÓ, V. (2020). The Impact of COVID-19 on the Price Performance of Real Estate Investment Trusts (REITs) in Mexico. *International Journal of Real Estate Studies*, *14*(S2), 178–195. https://doi.org/10.11113/intrest.v14nS2.77.

CLANCY, M. (2020). Tourism, financialization, and short-term rentals: the political economy of Dublin's housing crisis. *Current Issues in Tourism*. *25*(20), 3363–3380. https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1786027

CÓCOLA-GANT, A. (2020). Short-term rentals, Covid-19 and platform capitalism. *Alba Sud Blog*. https://www.albasud.org/blog/en/1220/short-term-rentals-covid-19-and-platform-capitalism

CÓCOLA-GANT, A. Y GAGO, A. (2021). Airbnb, buy-to-let investment and tourism-driven displacement: A case study in Lisbon. *Environment and Planning A: Economy and Space*, *53*(7), 1671-1688. https://doi.org/10.1177/0308518X19869012

CORONA, S. (2022, 26 DE OCTUBRE). Sheinbaum anuncia convenio con Airbnb para promover a la CDMX como "capital del turismo creativo". *El Universal*. https://www.eluniversal.com.mx/metropoli/sheinbaum-anuncia-convenio-con-airbnb-para-promover-la-cdmx-como-capital-del-turismo-creativo/

CULPEPPER, P. D. Y THELEN, K. (2020). Are we all Amazon primed? Consumers and the politics of platform power. *Comparative Political Studies*, *53*(2), 288-318. https://doi.org/10.1177/0010414019852687

DELGADILLO, V. (2023). Gentrificación y financiarización del desarrollo urbano en la Ciudad de México. *Scripta Nova*, *27*(2),163-184. https://doi.org/10.1344/sn2023.27.40083

DÍAZ-PARRA, I. Y BARRERO RESCALVO, M. (2024). Los mitos de la economía colaborativa: ideología y regulación de los alquileres de corta duración en el caso andaluz. *Scripta Nova*, *28*(1), 103-129. https://doi.org/10.1344/sn2024.28.42289

FIELDS, D. (2019). Automated landlord: Digital technologies and post-crisis financial accumulation. *Environment and Planning A*, *54*(1), 160-181. https://doi.org/10.1177/0308518X19846514

FIELDS, D., BISSELL, D. Y MACRORI, R. (2020). Platform methods: studying platform urbanism outside the black box, *Urban Geography*, *41*(3), 462-468, https://10.1080/02723638.2020.1730642

FIELDS, D. Y ROGERS, D. (2021). Towards a Critical Housing Studies Research Agenda on Platform Real Estate, *Housing, Theory and Society*, *38*(1), 72-94, https://10.1080/14036096.2019.1670724

FRASER, N. (2015). Legitimation crisis? On the political contradictions of financialized capitalism. *Critical Historical Studies*, *2*(2), 157–189. https://doi.org/10.1086/683054

FULLER, G. (2021). The financialization of rented homes: continuity and change in housing financialization. *Rev Evol Polit Econ*, 2, 551–570 https://doi.org/10.1007/s43253-021-00050-7.

GARRIDO-RODRÍGUEZ, A. (2025). ¿Expansión o invasión? El auge de Airbnb en la Ciudad de México, 2019-2023. *EURE*, *51*(154). https://doi.org/10.7764/EURE.51.154.02

GASCA, J. Y CASTRO-MARTÍNEZ, E. (2025). Key agents in the expansion of financial investments in the industrial and logistics real estate market in Mexico. En: A. Valenzuela, L. Salinas y J. Gasca (Eds.), *The Financialization of Latin American Real Estate Markets. A Research Companion*. Routledge.

GOULDING, R. (2024). Transforming social housing into an asset class: REITs and the Financialization of Supported Housing in England. *International Journal of Urban and Regional Research*, *48*, 341-360. https://doi.org/10.1111/1468-2427.13228

GUERRERO, A. (2025). Social housing mortgage securitization and peripheral urbanization in Bogotá's metropolitan area. En A. Valenzuela, L. Salinas y J. Gasca (Eds.) *The Financialization of Latin American Real Estate Markets. A Research Companion*. Routledge.

INTELIGENCIA URBANA (2025). *Plataformas de alojamiento de corto plazo: Análisis geoespacial a nivel colonia, gentrificación y comportamiento de los precios de renta.* http://inteligenciaurbana.com.mx/wp-content/uploads/2023/03/2303_Plataformas-de-alojamiento.pdf

JOVER, J. Y CÓCOLA GANT, A. (2022). The Political Economy of Housing Investment in the Short-Term Rental Market: Insights from Urban Portugal. *Antipode*, *55*(1), 134-155. https://doi.org/10.1111/anti.12881

LANGLEY, P. Y LEYSHON, A. (2017). Platform capitalism: The intermediation and capitalisation of digital economic circulation. *Finance and Society*, *3*(1), 11–31. https://doi.org/10.2218/finsoc.v3i1.1936

LERENA RONGVAUX, N. Y RODRIGUEZ, L. (2024). Airbnb in Latin America: A literature review from an urban studies perspective. *Journal of Urban Affairs*, *46*(6), 1146–1160. https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2168552

LERENA-RONGVAUX, N. Y OROZCO, H. (2025). Alquileres a corto plazo como nuevos patrones de acumulación territorial. Airbnb en Buenos Aires y Santiago de Chile. *Scripta Nova*, *29*(2), 141-176. https://doi.org/10.1344/sn2025.29.46737

LIMA, V. (2020). The financialization of rental housing: Evictions and rent regulation, *Cities,* 105. https://doi.org/10.1016/j.cities.2020.102787.

LINK, F. Y MARÍN-TORO, A. (2023). *Vivienda en arriendo en América Latina: desafíos al ethos de la propiedad*. RIL editores

MÜLLER, N., MURRAY, I. Y BLÁZQUEZ-SALOM, M. (2021). Short-term rentals and the rentier growth coalition in Pollença (Majorca). *Environment and Planning A*. 53(7), 1609–1629. https://doi.org/10.1177/0308518X211033307

NAKAMA, V. Y RUFINO, B. (2025). Investment funds as a movement of the Financial-Real Estate Complex in Brazil. En: A. Valenzuela, L. Salinas y J. Gasca (Eds.), *The Financialization of Latin American Real Estate Markets. A Research Companion*. Routledge.

OLMEDO-NERI, R.A. (2025). El privilegio a la ciudad: (dis)locaciones socioespaciales de Airbnb en la Ciudad de México. *Universitas XX1, 42*, 61-86. https:// doi.org/10.17163/uni.n42.2025.03

POLLMAN, E. Y BARRY, J.M. (2016). Regulatory entrepreneurship. *Southern California Law Review 90*, pp. 383-448. https://scholarship.law.upenn.edu/faculty_scholarship/2556

ROGERS, D. (2017). *The Geopolitics of Real Estate. Geopolitical Bodies, Material Worlds*. Rowman & Littlefield Publishers.

ROLNIK, R. (2017). *La Guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Ediciones LOM.

ROLNIK, R.; GUERREIRO, I A. Y MARÍN-TORO, A. (2022). Financialization of Housing in Latin America and the Caribbean. Rent Extraction, Flexibility and Illegalisms. En: J.M. González-Pérez; C. Irazábal y R.C. Lois-González (Eds.). *The Routledge Handbook of Urban Studies in Latin America and the Caribbean: Cities, Urban Processes, and Policies*. Routledge.

ROLNIK, R.; MARÍN-TORO, A. Y JASONSON, E. (2024). The empire strikes back: the financialization of rental housing – a new frontier of accumulation and precarity, *Urban Geography, 45*(10), 1707-1723. https://doi.org/10.1080/02723638.2024.2355061

RAZIEL, Z. (2022, 12 DE DICIEMBRE). ¿Quién es Mr. W? El intermediario que alquila más de 350 departamentos a través de Airbnb en México. *El País*. https://elpais.com/mexico/2022-12-12/quienes-mr-w-el-intermediario-que-alquila-mas-de-350-departamentos-a-traves-de-airbnb-en-mexico.html

SADOWSKI, J (2020). The internet of landlords: digital platforms and new mechanisms of rentier capitalism. *Antipode*, *52*(2), 562-580. https://doi.org/10.1111/anti.12595

SALINAS, L. Y GUTIÉRREZ, G. (2025). Financiarización en México. Titulización de hipotecas de vivienda social. *Scripta Nova*, *29*(1), 303-329. https://doi.org/10.1344/sn2025.29.47755.

SANFELICI, D., CAIO, J. Y MAGNANI, M. (2025). The territorial dimension of real estate financialization, in: Valenzuela, Alfonso; Salinas, Luis y Gasca, Zamora (Eds.) *The Financialization of Latin American Real Estate Markets. A Research Companion*. Routledge.

SANTOS, E., ALTAVINI, M. Y SILVA, B. (2025). From regulation to financialization: The role of the Brazilian state in housing markets. En: A. Valenzuela, L. Salinas y J. Gasca Zamora (Eds.). *The Financialization of Latin American Real Estate Markets. A Research Companion* (119-135). Routledge

SOCOLOFF, I. (2019). Subordinate Financialization and Housing Finance: The Case of Indexed Mortgage Loans' Coalition in Argentina. *Housing Policy Debate*, *30*(4), 585–605. https://doi.org/10.1080/10511482.2019.1676810.

SOCOLOFF, I. (2025). Corporate landlords in Latin America: Notes to an ongoing debate. *Urban Studies*. https://doi.org/10.1177/00420980251351199

SRNICEK, N. (2017). *Capitalismo de Plataformas*. Caja Negra.

TORO, F. Y SÁNCHEZ, G. (2021). Resisting 'Peripheral Debt Systems': Housing Movements against Financialization in Chile, *INVI*, *36*(103), 167-193. https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300167

TULUMELLO, S. (2025). Financiarización de la vivienda como acumulación territorial en la semiperiferia: un marco comparativo. *Scripta Nova*, *29*(2), 121-145. https://doi.org/10.1344/sn2025.29.46879

URBINA, A. (2024). The rise of corporate landlords in Latin America: The case of Santiago, Chile. *Journal of Urban Affairs*, 1–21. https://doi.org/10.1080/07352166.2024.2362771

VALENZUELA, A. (2022). *The Financialization of Latin American Real Estate Markets: New Frontiers*. Routledge. https://doi.org/10.1201/9781003119340

VILLANUEVA, D. (2025, 7 DE JULIO). Un fondo ligado a Airbnb, detrás del monopolio de rentas en México, *La Jornada*. https://www.jornada.com.mx/noticia/2025/07/07/economia/fondo-de-inversion-de-ny-detras-del-monopolio-de-rentas-por-app-en-cdmx

SOUZA, J. Y SANTOS, E. (2024). Uma geografia da securitização imobiliária e suas múltiplas dimensões espaço-temporais, *Confins*, *65*. https://doi.org/10.4000/130ja.

WACHSMUTH, D. Y WEISLER, A. (2018). Airbnb and the Rent Gap: Gentrification through the Sharing Economy. *Environment and Planning A: Economy and Space*, *50*(6): 1147–1170. https://doi.org/10.1177/0308518X18778038.

WALKS, A. Y CLIFFORD, B. (2015). The political economy of mortgage securitization and the neoliberalization of housing policy in Canada. *Environment and Planning A: Economy and Space*, *47*(8), 1624-1642. https://doi.org/10.1068/a130226p.

YATES, L. (2025). *Platform Politics: Corporate Power, Grassroots Movements and the Sharing Econnomy*. Bristol University Press

35 | 3

Dossier Central

Bitácora 35 (3) 2025: 190-203
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá

Nuestras viviendas en sus carteras de inversión.

Centralización socioespacial del stock de Airbnb en Medellín

Our homes in their investment portfolios.

Sociospatial centralization of Airbnb stock in Medellín

Nossas casas em seus portfólios de investimento.

Centralização socioespacial das ações do Airbnb em Medellín

Nos logements dans vos portefeuilles d'investissement.

Centralisation sociospatiale du parc Airbnb à Medellín

Fuente: Autoría propia

Autores

Luis Daniel Santana Rivas
Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín
ldsantanar@unal.edu.co
https://orcid.org/0000-0003-4855-5710

Alejandro Aristizábal Silva
Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín
aaristizabalsr@unal.edu.co
https://orcid.org/0000-0001-5484-6106

Recibido: 01/09/2025
Aprobado: 25/11/2025

Cómo citar este artículo:

Santana Rivas, L. D. , Aristizábal Silva, A.(2025). Nuestras viviendas en sus carteras de inversión. Centralización socioespacial del stock de Airbnb en Medellín. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 190-203. https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122521

Resumen

Uno de los elementos constitutivos del actual proceso turistificador que se da en Medellín es un activo mercado de inmuebles de rentas cortas, que ha ampliado las esferas de la reproducción de capitales financiero-inmobiliarios. Esa irrupción, rápida en términos temporales y extensiva espacialmente, se ha dado bajo dos modalidades: la conversión de inmuebles del parque habitacional en residencias turísticas y el desarrollo de nuevos productos inmobiliarios ah hoc. Así, el objetivo del artículo es indagar qué tan centralizada está la propiedad o gestión de viviendas transformadas en activos transados en la plataforma Airbnb —sobre todo del primer tipo— y cómo se distribuyen espacialmente en el territorio medellinense. A partir de la identificación de la cantidad y tipo de inmuebles asociados a los 'hosts' se identificaron diferentes agentes, sus posiciones en el mercado y la disposición espacial de sus activos. Se evidencia que, a diferencia del imaginario de un mercado descentralizado, se presentan tendencias monopólicas que sugieren que buena parte del stock de Airbnb corresponde a carteras de inversión con una planificación espacial selectiva en la localización de sus activos, con un gran impacto concreto y potencial en la geografía social de la ciudad.

Palabras clave: vivienda de alquiler, vivienda, turismo, mercado financiero.

Autores

Luis Daniel Santana Rivas

Profesor Asociado de la Escuela del Hábitat. Geógrafo y Magíster en Geografía por la Universidad Nacional de Colombia, Sede Bogotá y Doctor en Geografía de la Pontificia Universidad Católica de Chile.

Alejandro Aristizábal Silva

Politólogo de la Universidad Nacional de Colombia, Magister en Estudios Socioespaciales de la Universidad de Antioquia. Integrante del Centro de Pensamiento Crítico Políticas y del Grupo de Investigación Estudios del Territorio GET.

Abstract

One of the constituent elements of the current touristification process in Medellín is an active short-term rental property market, which has expanded the spheres of reproduction of financial and real estate capital. This emergence, rapid in time and extensive in space, has occurred in two forms: the conversion of existing housing stock into tourist residences and the development of new ad hoc real estate products. Thus, the objective of this article is to investigate how centralized the ownership or management of homes transformed into assets traded on the Airbnb platform is—particularly the former—and how they are spatially distributed throughout Medellín. By identifying the number and type of properties associated with hosts, different agents, their market positions, and the spatial arrangement of their assets were identified. It is evident that, contrary to the imaginary of a decentralized market, monopolistic tendencies are present, suggesting that a large part of Airbnb's stock corresponds to investment portfolios with selective spatial planning in the location of its assets, with a significant concrete and potential impact on the city's social geography.

Keywords: real estate market, housing, tourism, speculation

Resumo

Um dos elementos constitutivos do atual processo de turistificação em Medellín é um ativo mercado imobiliário de aluguel de curta temporada, que expandiu as esferas de reprodução do capital financeiro e imobiliário. Essa emergência, rápida no tempo e extensa no espaço, ocorreu de duas formas: a conversão do parque habitacional existente em residências turísticas e o desenvolvimento de novos produtos imobiliários ad hoc. Assim, o objetivo deste artigo é investigar o quão centralizada é a propriedade ou a gestão de imóveis transformados em ativos negociados na plataforma Airbnb — em particular a primeira — e como eles se distribuem espacialmente por Medellín. Ao identificar o número e o tipo de imóveis associados aos anfitriões, foram identificados diferentes agentes, suas posições de mercado e a disposição espacial de seus ativos. É evidente que, ao contrário do imaginário de um mercado descentralizado, tendências monopolistas estão presentes, sugerindo que grande parte do estoque do Airbnb corresponde a carteiras de investimentos com planejamento espacial seletivo na localização de seus ativos, com significativo impacto concreto e potencial na geografia social da cidade.

Palavras-chave: mercado imobiliário, habitação, turismo, especulação

Résumé

L'un des éléments constitutifs du processus actuel de touristification à Medellín est un marché immobilier locatif actif à court terme, qui a élargi les sphères de reproduction du capital financier et immobilier. Cette émergence, rapide dans le temps et étendue dans l'espace, s'est manifestée sous deux formes : la conversion du parc immobilier existant en résidences touristiques et le développement de nouveaux produits immobiliers ad hoc. Cet article vise donc à analyser le degré de centralisation de la propriété ou de la gestion des logements transformés en actifs négociés sur la plateforme Airbnb, en particulier dans le premier cas, et leur répartition spatiale à Medellín. En identifiant le nombre et le type de biens immobiliers associés aux hôtes, les différents agents, leur positionnement sur le marché et la répartition spatiale de leurs actifs ont été identifiés. Il apparaît clairement que, contrairement à l'imaginaire d'un marché décentralisé, des tendances monopolistiques sont présentes, suggérant qu'une grande partie du parc immobilier d'Airbnb correspond à des portefeuilles d'investissement avec une planification spatiale sélective de la localisation de ses actifs, avec un impact concret et potentiel significatif sur la géographie sociale de la ville.

Mots-clés : marché immobilier, logement, tourisme, spéculation

Bitácora 35 (3)

Nuestras viviendas en sus carteras de inversión.
Centralización socioespacial del stock de Airbnb en Medellín

Introducción

El objetivo del artículo es indagar qué tan centralizada está la propiedad o gestión de viviendas transformadas en activos transados en la plataforma Airbnb —sobre todo del primer tipo— y cómo se distribuyen espacialmente en el territorio medellinense.

Se parte de la hipótesis de que el desarrollo y conversión de vivienda en inmuebles para rentas cortas, que circulan mayoritariamente en la plataforma digital de Airbnb, es un campo de avanzada de la financiarización inmobiliaria y de la vivienda en el contexto medellinense.

En menos de una década Medellín se ha transformado y consolidado como ciudad turística. Después de ser un destino con predominio de turistas nacionales hasta la primera década del siglo XXI, ha pasado a ser visitada mayoritariamente por extranjeros que representan un 72%, con un estimado de 1,8 millones (Secretaría de turismo, 2025) en 2025. En términos de alojamiento, esas masas crecientes de turistas se hospedan en hoteles y hostales o en lo que la administración distrital denomina vivienda turística, siendo difícil establecer la cuantía absoluta de huéspedes, sobre todo en la segunda modalidad.

Desde el año 2021 la Alcaldía de Medellín reporta datos de alojamiento en 'vivienda turística' que pasaron ser de ser 4,219 unidades en ese año, a 17,138, 33,973, 39,533 y 36,417 en 2022, 2023, 2024 y 2025, respectivamente (Secretaría de turismo, 2025). Si bien la ocupación en julio de 2025 fue de 49% respecto al 70% de hoteles y hostales, los propietarios de esas viviendas que se registran como prestadores de servicios turísticos junto a los de comercios, restaurantes y demás actividades del sector, corresponden en 2025, al 70% del total (Secretaría de turismo, 2025).

Aunque las cifras no son en modo alguno definitivas para dar cuenta de la importancia real de este nuevo mercado inmobiliario confirman la creciente importancia de lo que acá se nombrará como 'vivienda de rentas cortas' dado que lo que prima en su circulación social no es su valor de uso asociado al habitar sino el valor de cambio en recurrente movimiento que produce rentas y liquidez financiera en corto plazo. Esa importancia no solamente se define desde las dinámicas inherentes al turismo, sino que es la clave para comprender la actual crisis urbana de la vivienda.

Con ello, se hace imprescindible comprender la configuración, desarrollo y los cambios en la producción, circulación y consumo de viviendas de rentas cortas involucradas tanto en las actividades turísticas como en los nuevos modos de habitar de nómadas digitales y las migraciones internacionales de retiro. Si bien el debate público sobre Airbnb en Medellín ha estado centrado en la gentrificación, en el aumento de precios de la vivienda en alquiler para residentes o los conflictos de convivencia entre turistas y habitantes, poco se sabe de los agentes sociales que participan del mismo, así como de sus estrategias de incidencia social y espacial sobre la ciudad.

Por esa razón, las propuestas de regulación como las que ha propuesto la actual administración que pasan simplemente por registrar inmuebles, hacer campañas publicitarias —en conjunto con Airbnb— para limitar el uso de estas viviendas para el turismo sexual o las que derivarán seguramente de hacer un inventario de estas para la nueva revisión del plan de ordenamiento territorial, están encaminadas a facilitar el desarrollo de este nuevo mercado financiero-inmobiliario (Brossat, 2019) viéndolas esencialmente como un fenómeno más de 'ocupación del territorio'.

Un primer paso para generar una comprensión profunda de la configuración y desarrollo en Medellín de las viviendas de rentas cortas implica escudriñar en los pocos y nebulosos datos existentes, cuáles son los agentes urbanos involucrados. En consecuencia, el objetivo del artículo es in-

dagar qué tan centralizada está la propiedad o gestión de viviendas transformadas en activos transados en la plataforma Airbnb —sobre todo del primer tipo— y cómo se distribuyen espacialmente en el territorio medellinense.

Se parte de la hipótesis de que el desarrollo y conversión de vivienda en inmuebles para rentas cortas, que circulan mayoritariamente en la plataforma digital de Airbnb, es un campo de avanzada de la financiarización inmobiliaria y de la vivienda en el contexto medellinense y que, si bien está lejos de tendencias monopolistas ejercidas por las grandes empresas globales gestoras de activos inmobiliarios, en metrópolis turísticas, da indicios claros de avanzar hacia ese horizonte. Por ello, tanto las respuestas ciudadanas y sociales y la formulación de políticas de vivienda como derecho social fundamental deben estar respaldadas en el conocimiento amplio de las características de ese mercado en Medellín.

Metodológicamente, emerge el reto de la opacidad financiero-inmobiliaria de este mercado, común en otros contextos turísticos, pero más grave en Medellín por la existencia estructural de acumulación de capitales ilícitos. Ante ello, se exploró el registro de identificación único que asigna Airbnb desde la página AllTheRooms. Este tipo de insumos es generado para consulta por parte de inversores del sector entre los que resaltan plataformas y por ello no es posible explorar en detalle la naturaleza jurídica de cada uno. En función de la cantidad de activos asociados a un mismo identificador se clasificaron cuantitativa y cualitativamente en varias categorías de agentes. Posteriormente, se identificó la disposición espacial para esos distintos tipos en función de su importancia en el mercado lo cual permite finalmente identificar perfiles según su impacto sobre la geografía social de la ciudad.

Nuestras Viviendas y Ciudades en sus Carteras de Inversión

Gran parte de la reflexión teórica sobre la financiarización capitalista de la vivienda ha hecho énfasis primero en comprender cómo un activo fijado espacialmente se transforma en un título transable en los mercados de capitales con consecuencias desde el punto de vista del abaratamiento de los créditos, la securitización de deuda hipotecaria y el impacto de las crisis financieras en términos de la expropiación habitacional. Posteriormente, autoras y autores han profundizado en las implicaciones de una producción y circulación inmobiliaria destacando el rol de los fondos de inversión de desarrollo y rentas lo cual implica la imposición de lógicas estrictamente financieras y del mercado de capitales a esa rama de acumulación (Carroza Athens, 2022; Vergara-Perucich, 2025).

Recientemente, el surgimiento de plataformas de circulación de viviendas para rentas cortas, ha señalado un nuevo ámbito de esa financiarización de la vivienda. No obstante, lo que ocurre con los precios de la vivienda como efecto de las dinámicas de las rentas cortas tiene elementos estructurales que son constitutivos de los mercados inmobiliarios en general. Comprender la configuración de un mercado de viviendas de rentas cortas y sus implicaciones urbanas implica entonces establecer los elementos estructurales de la promoción inmobiliaria capitalista y los contingentes que derivan de la financiarización en un nuevo nicho de reproducción de capitales financiero-inmobiliarios.

En ese sentido, es posible señalar que la existencia de ese nuevo mercado impacta en lo que Jaramillo (2009) denomina movimientos generales y coyunturales de precios de la vivienda; es decir, en los patrones tendenciales de aumento de precios del suelo que implican posteriormente aumentos de los precios del espacio construido y de las oscilaciones de mediano y corto plazo, respectivamente. En el primer caso el mercado de rentas cortos acelera la monopolización del suelo y de activos inmobiliarios mientras que en el segundo los ciclos turísticos impactan en la dinámica de precios de la vivienda en particular.

También que la institución en distintas áreas urbanas y rurales como cualquier nuevo mercado capitalista implica sendos procesos de acumulación originaria que pueden ser internos o externos (Harvey, 2018; Rolnik, 2017) dentro de los cuales la gentrificación no es sino un proceso circunscrito a ciertas áreas de las ciudades. Las modalidades de cercamiento del mercado habitacional pueden afectar ámbitos como el segmento del arriendo, la producción de vivienda social e incluso la autoconstrucción.

Finalmente, un tercer impacto estructural se dará a partir de la transformación de los roles tradicionales de algunos tipos de especuladores urbanos —también descritos por Jaramillo (2009)—. El despliegue de un nicho turístico de especulación habitacional en conjunto con la financiarización del capitalismo implica nuevas formas de agencia social en las dinámicas de movimientos de precios de la vivienda.

Una de las principales novedades que introduce la producción y circulación de viviendas en rentas cortas en un contexto de capitalismo financiero es la que describe Christophers (2025) en Nuestras vidas en sus carteras de inversión, cómo los gestores de activos dominan el mundo. La circulación de inmuebles no residenciales, viviendas e infraestructura territorial depende actualmente de sociedades gestoras de activos que ostentan la administración de esos activos bajo una lógica de maximización de las rentabilidades y la liquidez financiera que en realidad son propiedad de inversionistas privados e insti-

tucionales; esa gestión implica minimizar los costos de mantenimiento, amplificar la diferencia entre los costos de adquisición y los de venta de los activos y facilitar una venta rápida de los mismos si es el caso (Christophers, 2025).

Actualmente, tanto las sociedades gestoras globales de activos como otras más de alcance nacional, regional o metropolitano suelen estar detrás de parte del stock que circula en plataformas como Airbnb. Desde luego, los niveles de opacidad son notables y no siempre resulta viable establecer el peso de las grandes gestoras en las grandes metrópolis turísticas del mundo. Actúan en los contextos metropolitanos como 'macroespeculadoras inductivas', la categoría se adapta de la propuesta originalmente por Jaramillo (2009) en la medida en que sus transacciones y los patrones de gestión de activos de vivienda inciden en los movimientos de precios en distintas ciudades, y dentro de ellas en grandes áreas o las más valorizadas; también en que no solo gestionan viviendas sino infraestructuras, pudiendo captar distintas formas de rentas diferenciales.

Si bien esas sociedades gestoras de activos están en la cima de la jerarquía de los mercados turísticos, en contextos como el colombiano muchas gestoras se constituyen en 'especuladoras inductivas' tradicionales, generalmente operando como promotoras de nuevos desarrollos inmobiliarios de rentas cortas, así como en la gestión financiera de esos mismos inmuebles en plataformas como Airbnb. La captación y apropiación de rentas del suelo se combinan con los excedentes financieros de la administración de activos que son de propiedad de diversos tipos de inversionistas institucionales o personales naturales.

En el ámbito de los especuladores pasivos concebidos por Jaramillo (2009) como agentes que participan simplemente en la circulación de la vivienda en el mercado —compraventas, arriendos— se produce un nuevo agente urbano: son 'especuladores pasivos de rentas cortas' que administran a escala mediana, en términos de volúmenes, viviendas de rentas cortas pero que además de facilitar la gestión dentro de la plataforma de inmuebles de distintos propietarios, a veces ejercen como administradores locativos que proporcionan servicios de limpieza, adecuación y mantenimiento de las viviendas. También como lo plantea Santana (2024) la existencia de Airbnb ha generado la masificación de un nuevo especulador habitacional que no es el que se beneficia de los incrementos de la vivienda que usa habitualmente —lo que Jaramillo (2009) denomina protoespeculación— ni el de la empresa de corretaje inmobiliario especializada —especulación pasiva—; es un 'microespeculador patrimonial' que se beneficia de los arriendos y en este caso de los aumentos del arriendo por contrato a los de rentas cortas de su segunda o tercera vivienda —ingresos que complementan sus ingresos corrientes—.

Cada uno de estos tipos de agente podría tener incidencias diferenciales en la geografía urbana. Los macroespeculadores y especuladores inductivos tenderían a concentrar los activos que generan rentas de monopolio —aquellos que tienen condiciones únicas de localización o de atributos socialmente valorados que son susceptibles de alcanzar un precio de monopolio por esas mismas condiciones— pues estos son las que facilitan garantizar mayor rentabilidad y liquidez; los especuladores pasivos suelen desarrollar estrategias de focalización o de diversificación de sus áreas de operación en función del conocimiento del mercado que ostentan, mientras que los microespeculadores patrimoniales capturan rentas diferenciales en distintas localizaciones, no tan atractivas.

En ese sentido, la consolidación de esas tendencias genera presiones en casi todos los segmentos del mercado de la vivienda, nueva, en arriendo y en distintas clases sociales. Si bien los barrios populares menos consolidados son poco atractivos, áreas de origen informal mejor dotadas de accesibilidad los circuitos turísticos entran también en el proceso de circulación habitacional en Airbnb. Se podría decir que la 'airbnbificación' de la vivienda es un proceso que incide en movimientos especulativos de precios estructurales y coyunturales.

Estrategia Metodológica

A partir de una selección de datos por comunas y corregimientos y de la consulta anonimizada de información en la página AllTheRooms se obtuvo una base de datos con variables como localización, anfitrión (con un identificador único), tipo de alojamiento y capacidad (ver Tabla 1). Con esa base de datos espaciales se llevaron a cabo tres procesos.

En primer lugar, se georreferenciaron más de 7000 activos inmobiliarios que circulaban en Airbnb en julio de 2024, identificando como se distribuyen en términos relativos, es decir, a partir de su densidad en la geografía urbana y rural medellinense. También se identificaron las distribuciones espaciales de distintos tipos de alojamientos en cinco categorías que agrupan más de quince denominaciones que son estrictamente edilicias y en donde se ubican en función del uso del suelo asignado en el plan de ordenamiento territorial.

En segundo lugar, la identificación y clasificación de anfitriones de Airbnb en función del número de activos que administra o posee en jurisdicción del distrito de Medellín; se identificaron los siguientes rangos: 1, 2, 3 y 4, 5 a 9, 10 a 19, 20 a 49 y más de 50. Como se menciona no es posible establecer si el anfitrión es propietario o simplemente gestor o administrador, tampoco sus datos en detalle, si es persona natural o jurídica. Por esa razón se

Variables	Descripción
Name	Es el nombre con el que se identifica el alojamiento, inmueble o unidad ofrecida
Host	Persona o gestor responsable del alojamiento, encargada de su administración, contacto y atención a los huéspedes
Longitude	Coordenada geográfica que indica la posición del alojamiento en sentido este-oeste en el mapa
Latitude	Coordenada geográfica que indica la posición del alojamiento en sentido norte-sur.
Max capacity	Número total de personas que el alojamiento puede recibir según sus características y normas de ocupación
Sleeps	Número de habitaciones en el alojamiento
Arrengement type	Forma en la que están organizados los espacios para alojar a los huéspedes (por ejemplo: habitación privada, habitación compartida, apartamento completo, estudio, etc.
Property type	Clasificación del inmueble según su naturaleza física o uso: casa, apartamento, cabaña, finca, loft, entre otros
Host link	URL o dirección web que dirige al perfil del anfitrión

Tabla 1. Variables y forma de búsqueda
Fuente: Elaboración propia.

hará referencia a propietarios-gestores sobre todo a partir desde agentes que se asocian a dos o más activos.

En tercer lugar, en función de si son pequeños, medianos o grandes propietarios-gestores de activos se elaboraron mapas de distribución de activos para identificar si hay pautas locacionales diferenciales en función del tipo de agente urbano y financiero-inmobiliario. Esto facilita explorar las implicaciones socioespaciales de la centralización de activos en Airbnb en Medellín.

¿Airbnb, un Nuevo Monopolio Financiero-Inmobiliario?: Evidencias en Medellín

Si bien el primer mapa de gran circulación sobre la distribución de alojamientos de Airbnb en Medellín circuló en una nota de el periódico *El Colombiano* (2023) con datos extraídos mediante la página *AllTheRooms*, aún resultan necesarios análisis exploratorios de su variación espacio-temporal. Si bien los datos presentados son de julio de 2024, la consolidación de la turistificación hace que aun tengan una validez en términos de tendencias a septiembre de 2025. Antes de identificar los tipos de agentes involucrados en Airbnb, se aportan algunos elementos exploratorios sobre la distribución espacial de los activos inmobiliarios en ese momento.

El Fenómeno Airbnb en Medellín

El mapa de Airbnb solo en el distrito de Medellín en 2024 era de más de 7000 unidades habitacionales de distintos tipos. Aunque la plataforma opera desde inicio de la década de los 2010 y en un principio se pensaba que los inmuebles incluidos en su base de datos se localizaban en los tradicionales sectores turísticos y hoteleros de la ciudad, para 2024 hay una dispersión considerable de las unidades tanto en áreas rurales —principalmente en el corregimiento de Santa Elena— y urbanas —en el occidente, pericentro oriental y el suroriente—, variando solamente la densidad de inmuebles que desde luego es más alta en barrios próximos a los atractivos turísticos (ver Figura 1).

Hay entonces dos patrones de distribución: en las comunas de Laureles-Estadio y El Poblado se da la mayor densidad de unidades con rangos de 11 a 56 inmuebles por hectárea en forma de corredores como el que comprende la carrera 70 en el occidente de la ciudad a la altura de Laureles-Estadio, la calle 10 en El Poblado y al oriente de la Avenida Oriental en el área central; el segundo está constituido por núcleos de menor densidad pero muy dispersos ya sea en comunas de clases medias como Belén y Robledo, pero también populares como las comunas de Villa Hermosa, Manrique y Aranjuez e incluso Popular en la periferia nororiental (ver Figura 1).

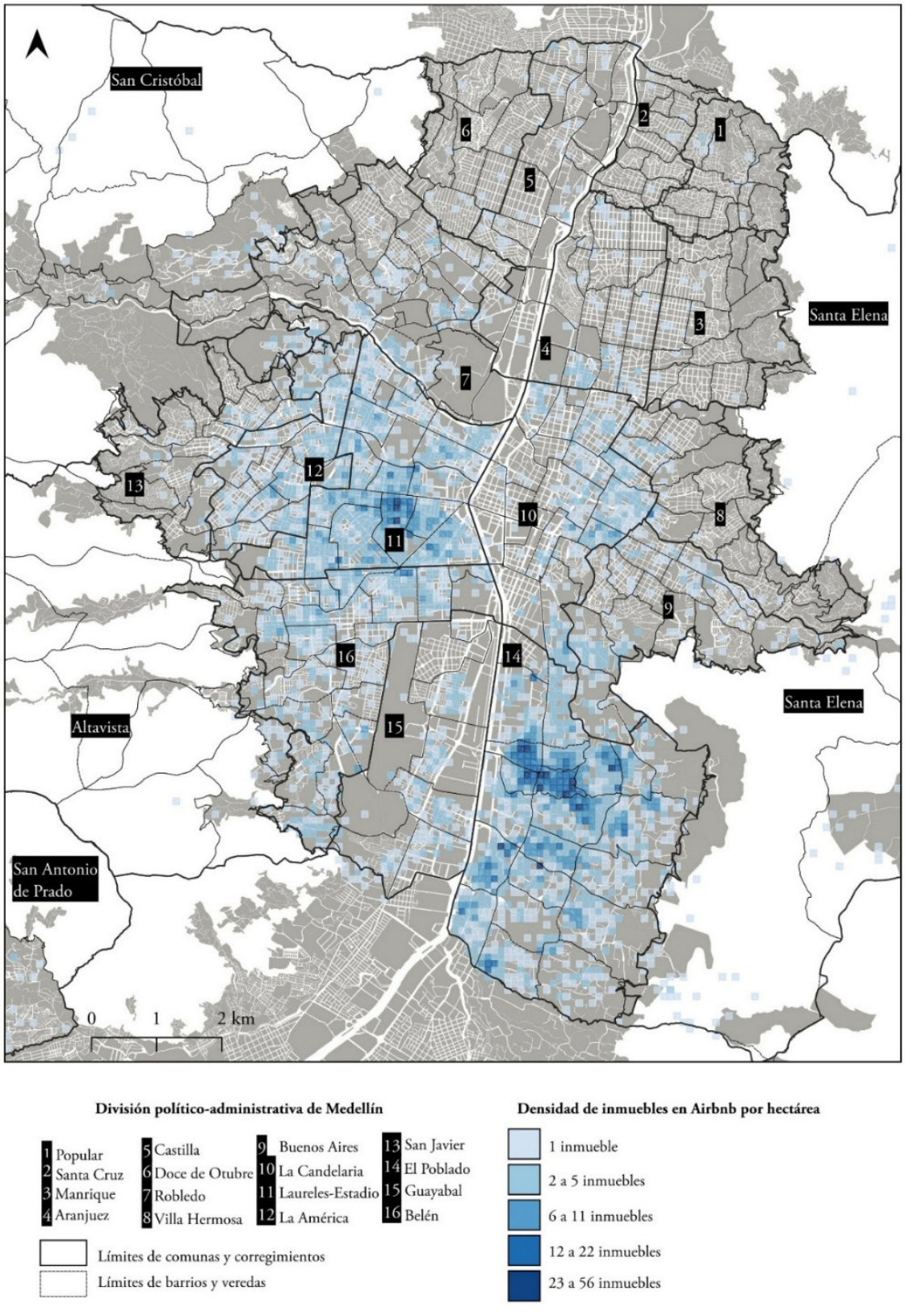


Figura 1. Densidad de inmuebles en alquiler corto en Airbnb en 2024
Fuente: Elaboración propia.

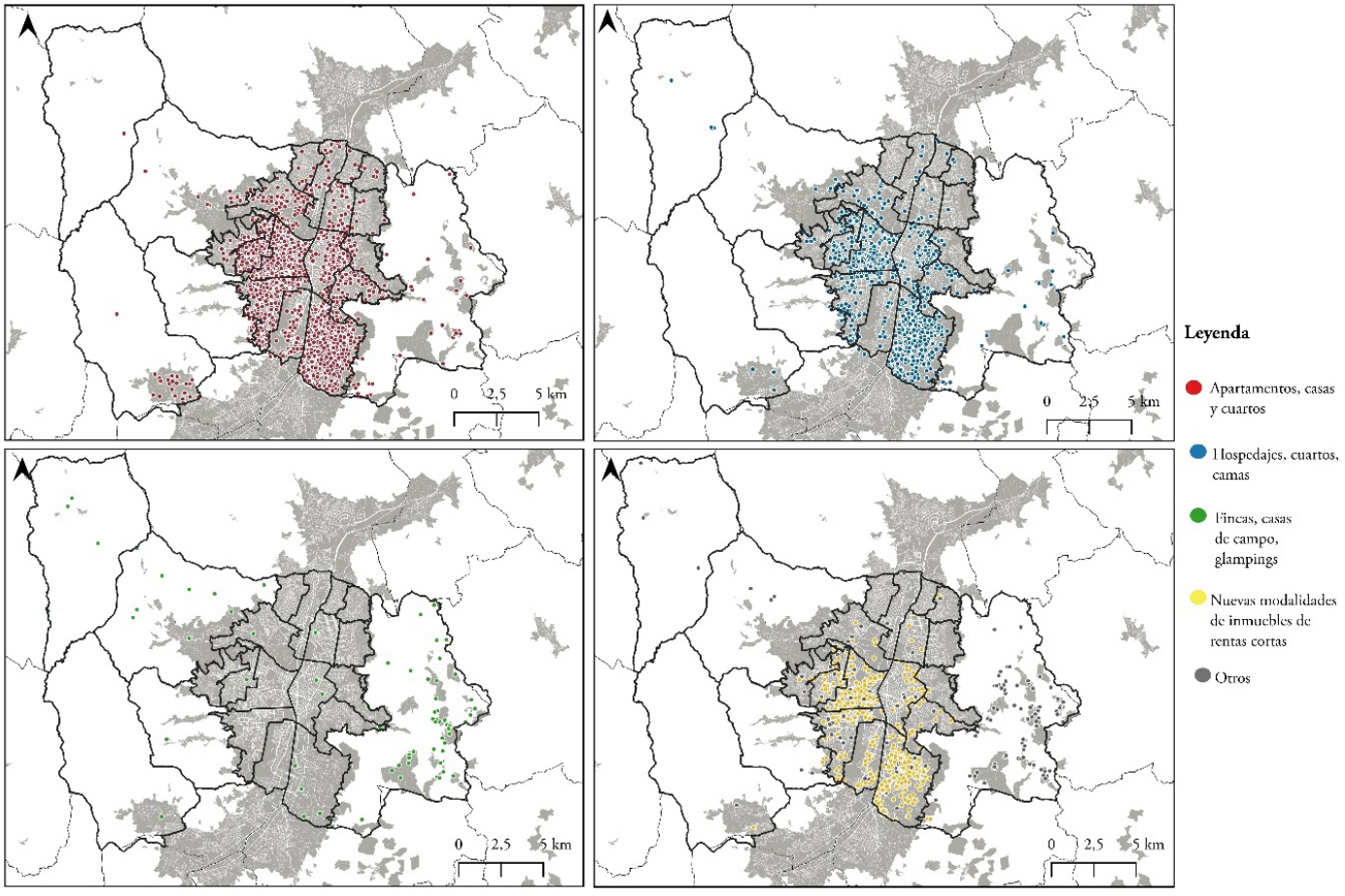


Figura 2. Grandes tipos de alojamiento en Airbnb en 2024
Fuente: Elaboración propia.

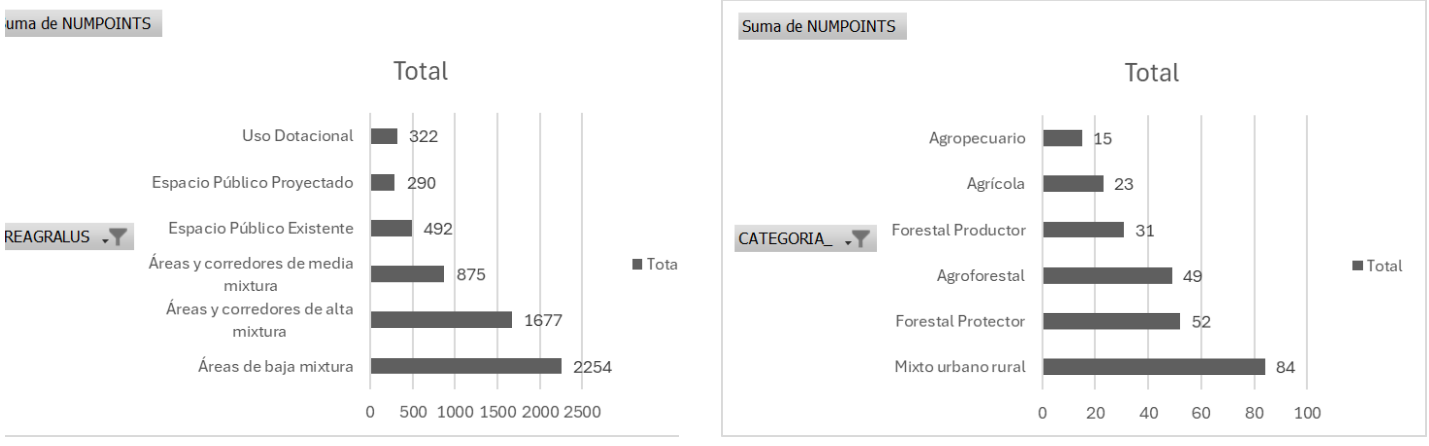


Figura 3. Numero de Airbnb por usos del suelo urbano y rural POT 2014
Fuente: Elaboración propia.

Rango	Propietarios	Unidades	Porcentaje de prop. (%)	Porcentaje de Unid. (%)	Porcentaje acumulado de unidades
1	2188	2188	72,0	30,7	30,7
2	347	694	11,4	9,7	40,4
3 a 4	245	831	8,1	11,7	52,1
5 a 9	167	1063	5,5	14,9	67,0
10 a 19	61	803	2,0	11,3	78,2
20 a 49	23	640	0,8	9,0	87,2
Más de 50	7	415	0,2	5,8	93,0
Sin dato		496		7,0	100,0
Total	3038	7130		100	

Tabla 2. *Distribución de unidades y propietarios-gestores en Airbnb en Medellín, 2024*
Fuente: Elaboración propia.

Ahora bien, la plataforma distingue entre más de 15 tipos de alojamientos urbanos y rurales, en función del tipo de edificación, del tamaño, etc., que al ser agrupadas en cuatro grandes categorías. La predominante y presente en todas las comunas de Medellín son las de mayor impacto en la vivienda urbana: casas, apartamentos y cuartos (figura 2). Los hospedajes asociados a hostales y nuevos edificios de rentas cortas representan un importante porcentaje pero se encuentran más concentrados en las comunas turísticas (figura 2). Finalmente, las unidades en veredas rurales impactan en tres de los cinco corregimientos de Medellín: Santa Elena, San Cristóbal y Palmitas, pero principalmente la primera (figura 2).

El 67% de los alojamientos se concentran en suelos urbanos de alta y baja mixtura funcional, mientras que en las áreas rurales, un 33% se ubica en suelos mixtos urbano-rurales —en la categoría suburbana— y un 20% en suelos forestales protectores (ver Figura 3). Ello evidencia que el contexto urbano los alojamientos impactan zonas bien servidas de servicios y comercios, mientras que en las rurales ponen en riesgo la conservación ambiental y la producción agrícola, principalmente de tipo campesino.

Una Primera Aproximación a los Agentes Urbanos en el Airbnb de Medellín

A primera vista la altísima dispersión socioespacial de los inmuebles en Airbnb sugeriría, al igual que en la retórica de las empresas de plataforma, que diversos agentes sociales de distintas clases se benefician de esas rentas. No obstante, al filtrar los identificadores únicos en más de 7000 unidades en Medellín, la evidencia sugiere otra cosa.

El 72% de propietarios o gestores cuentan con un solo activo, controlando únicamente el 30.7% del total de unidades que circulan en Airbnb. Si se suman los que administran 2, el acumulado asciende a 40,4% del total de unidades, aunque sean el 83% de propietarios (ver Tabla 2). De 3 a 9 unidades hay un 26% del parque inmobiliario de hospedaje y solo 13.6% de propietarios o administradores (ver Tabla 2).

Finalmente, se podría señalar que los grande propietarios o gestores cuentan con 10 o más que corresponden a 1858 unidades o el 47% del total (ver Tabla 2). Es decir, este último grupo concentra la mayor proporción de unidades que circulan en Airbnb en el distrito de Medellín. No solamente, no se da una distribución más uniforme, sino que pocos propietarios-gestores, 8%, cuenta con la mayoría de unidades que se alquilan en la plataforma.

Se confirma la existencia tanto de microespeculadores patrimoniales que pueden tener entre 1 o 2 inmuebles registrados, de empresas que ejercen un rol homologo a los especuladores pasivos entre 3 y 19 inmuebles. Desde los 20 inmuebles en adelante, la complejidad de administración en simultaneo de casas, apartamentos, cuartos, fincas, etc., es tal que los agentes involucrados pueden ser especuladores inductivos —agentes con múltiples inversiones inmobiliarias— o macroespeculadores financiero-inmobiliarios con capacidad para facilitar la operación continua de extracción de rentas.

Esa partición dual entre pequeños y grandes especuladores tiene al menos dos impactos en la geografía urbana de Medellín. Los primeros, considerando potencialmente microespeculadores patrimoniales y pequeños y medianos especuladores pasivos, han facilitado la conversión de inmuebles en habitaciones turísticas en todas las comunas y corregimientos de Medellín, aunque con una diferenciación importante entre el norte y sur. Barrios con origen en las políticas de vivienda social, de autoconstrucción popular, de clase media y alta cuentan con inmuebles a disposición de turistas nacionales y extranjeros (ver Figura 4).

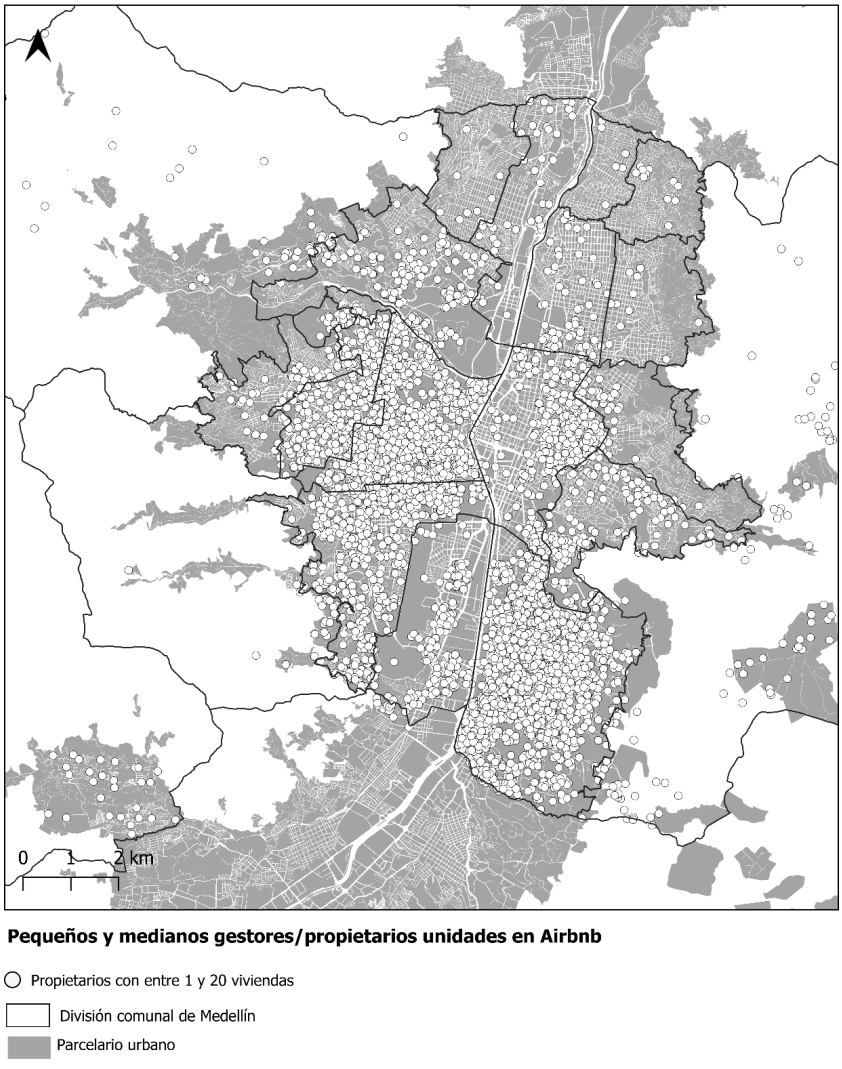


Figura 4. Pequeños y medios propietarios-gestores de unidades en Airbnb en Medellín, 2024
Fuente: Elaboración propia.

Los especuladores de gran escala pueden incluir a los inductivos y macroespeculadores financiero-inmobiliario puesto que la distribución espacial de sus unidades devela una alta selectividad. Las unidades de grandes propietarios y gestores develan que estos recurren a agrupar en los lugares de mayor prestigio social: el sector conocido como "milla de oro", el corredor de la calle 10 y la transversal superior en El Poblado; en el occidente de la ciudad, destaca el corredor de la carrera 70, pero hay concentraciones en barrios de la comuna de Belén y La América, cerca de la comuna 13, San Javier (ver Figura 5).

Esa selectividad implica una potente monopolización de los activos inmobiliarios en esas zonas que cuentan con características comunes: son barrios de clase alta y en menor medida, media; presentan una alta centralidad respecto a concentración de actividades turísticas, comercio, restaurantes, bares y discotecas; se dan importantes procesos de verticalización edilicia a partir de procesos de renovación urbana predio a predio; son contiguas a lo que en términos de la política de ordenamiento territorial local, se denominan corredores de alta mixtura que incluye, además de comercio y restaurantes, moteles.

En esas áreas valorizadas por el turismo, turistificadas, se concentran desde hace menos de cinco años un alto volumen de edificios para rentas cortas en distintas modalidades —*coliving*, hostales temáticos (*influencers* y *youtubers*, por ejemplo), apartaestudios, etc. — que cuentan con unas tipologías arquitectónicas bastante recurrentes: edificios altos, fachadas verdes, uso de colores vistosos e incluso murales como elementos decorativos. Resulta difícil identificar cuántas unidades de la base de datos ya hacen parte de este tipo de edificios y si esto explica las concentraciones espaciales, además de que no se está tomando en cuenta otras plataformas como Vrbo, Booking en las que un promotor simultáneamente también podría estar en una o dos de esas aplicaciones.

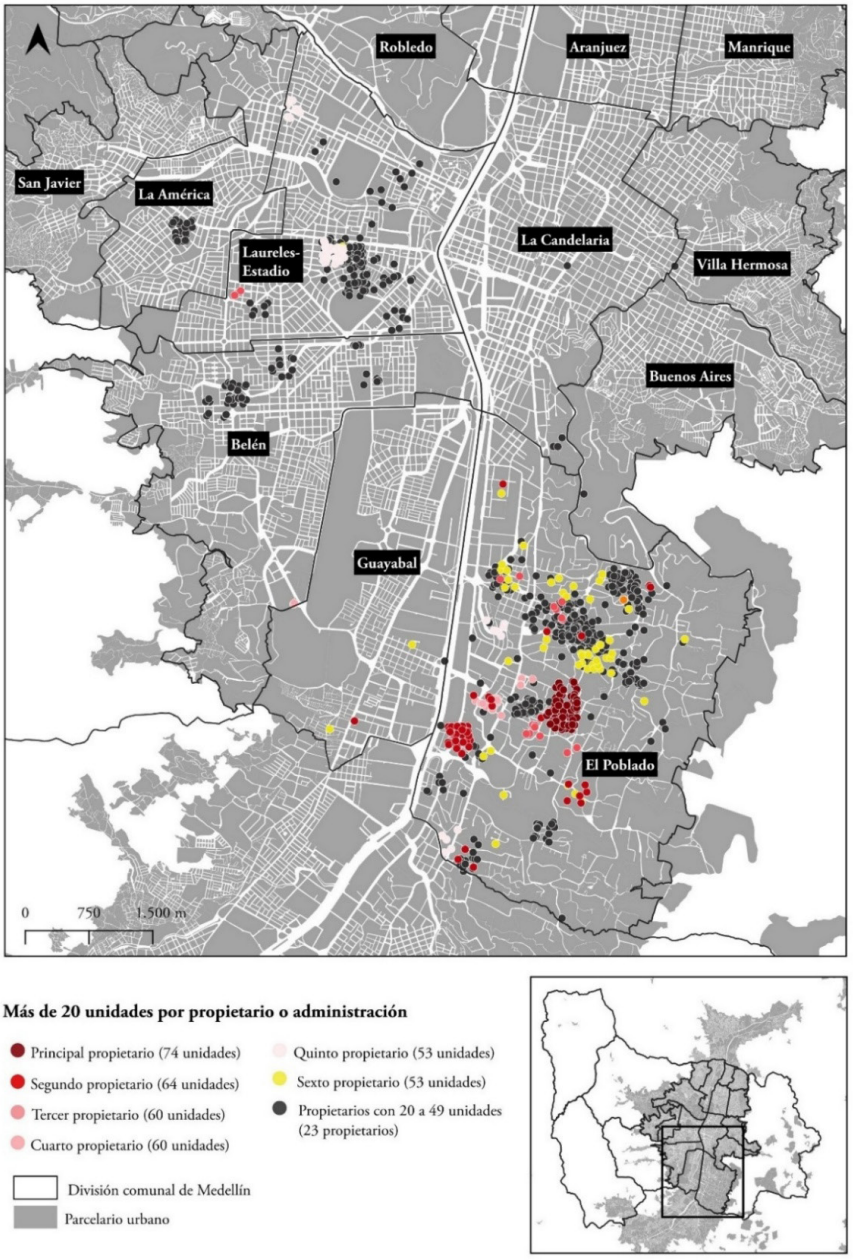


Figura 5. Grandes propietarios-gestores de unidades en Airbnb en Medellín, 2024

Fuente: Elaboración propia.

Posiblemente son las mismas empresas desarrolladoras las cuales gestionan las cuotas de los inversionistas y la circulación de las propiedades en plataformas como Airbnb, funcionando como sociedad gestora de activos, en este caso inmobiliarios. No obstante, la denominación registrada en la base de datos no permite identificar información particular sobre esas empresas.

Reflexiones Finales

El ejercicio analítico planteado devela una acuciante centralización de los inmuebles que circulan en la plataforma Airbnb, ostentando los pequeños propietarios o gestores (los que tienen uno o a lo sumo dos unidades asociadas) solamente el 40.4% del conjunto de activos. Los agentes especializados medianos y grandes controlan el 47%, casi la mitad del mercado de los alojamientos. Esto concuerda con otras investigaciones sobre las tendencias monopólicas de los agentes que participan en Airbnb en otras ciudades turísticas del mundo (Brossat, 2019; García-Lopez et al., 2021; González, 2023; Lerena-Rongvaux y Orozco, 2025).

Si bien no hay información en detalle sobre el tipo de propietarios-gestores es evidente que operan, al menos desde el punto de vista de sus estrategias de localización y concentración de alojamientos, como sociedades gestoras de activos. Aunque no hay evidencia de la presencia de las mayores empresas globales, es posible que existan firmas locales, nacionales o incluso transnacionales de ese tipo. Este es un punto sobre el cual se debería profundizar en la medida en que aparezcan afloramientos, espacios visibles dentro de una estructura oculta.

Una forma es rastrear las empresas e inversionistas que incursionan en el activo mercado de los edificios con inmuebles para rentas cortas en Medellín, que podrían ser las principales sociedades gestores de ese tipo de activos en plataformas como Airbnb. Por ahora, lo que deja entrever el análisis hecho es que tienen un rol fundamental para captar rentas de monopolio turístico al concentrar la mayor cantidad de activos en zonas altamente valoradas socialmente, próximas a los circuitos turísticos y de alta centralidad funcional.

Aún resta el estudio de ese tipo de inmuebles de renta cortas en función los impactos en futuras crisis inmobiliarias o del turismo. Los procesos de devaluación podrían atenuarse mediante el uso de estos como vivienda principal con una precarización de los estándares habitacionales para quienes deben recurrir al mercado de los alquileres.

No obstante, que el mercado fuera menos centralizado tampoco sería una situación ideal. Con un 40% de unidades que corresponden a microespeculadores patrimoniales se impactan todos los segmentos del mercado de la vivienda urbana, inclusive en mayor medida de lo que lo hacen los activos gestionados por los medianos y grandes gestores-propietarios. Este es uno de los elementos estructurales asociados con los movimientos generales de precios que afectan actualmente a Medellín (Santana, 2024).

Ya sean con nuestras viviendas en sus carteras de inversión o con una creciente capa de microespeculadores patrimoniales que buscan ampliar sus ingresos o asegurarse una pensión más generosa, hay combustibles de distintos tipos que alimentan la actual crisis de la vivienda en Medellín. Y están fuera de la agenda de los movimientos sociales, de las políticas urbanas —ahora orientadas a construir un mar artificial—, del proceso de revisión del plan de ordenamiento territorial y del limitado rol del Estado local y nacional para concretar el derecho a una vivienda digna.

Referencias

BROSSAT, I. (2019). *Airbnb: la ciudad uberizada*. (S. Ruiz Elizalde, Trad.; 1.ª ed.). Katakrak. (Trabajo original publicado en 2018). https://katakrak.net/sites/default/files/airbnb._la_ciudad_uberizada_web.pdf

CARROZA ATHENS, N. (2022). Variedades de financiarización de la vivienda en América Latina: un análisis comparado entre Chile y Venezuela (2000-2015). *Revista INVI*, *37*(105), 98–123. https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63800

CHRISTOPHERS, B. (2025). *Nuestras vidas en sus carteras de inversión. Cómo los gestores de activos dominan el mundo.* (P. Martín Ponz, Trad.; 1.ª ed.). Traficantes de Sueños. (Trabajo original publicado en 2023). https://traficantes.net/sites/default/files/pdfs/PC_33_Nuestras%20vidas_web_1.pdf

GARCIA-LÓPEZ, M. À., JOFRE-MONSENY, J., MARTÍNEZ-MAZZA, R., & SEGÚ, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, *119*, https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278

GONZÁLEZ, R. (2023). Los oferentes de Airbnb en la financiarización de la vivienda en las áreas centrales de la Ciudad de México, URBS. *Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, *13*(1): 101-107. https://urbs.xoc.uam.mx/index.php/urbs/article/view/41/39

JARAMILLO, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2.ª ed.). Universidad de los Andes.

HARVEY, D. (2018). *Los senderos del mundo.* (J. Madariaga. Trad.; 1.ª ed.). Akal. (Trabajo original publicado en 2016).

LERENA-RONGVAUX, N. Y OROZCO, H. (2025). Alquileres a corto plazo como nuevos patrones de acumulación territorial. Airbnb en Buenos Aires y Santiago de Chile. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, *29*(2), 141-176. https://doi.org/10.1344/sn2025.29.46737

ROLNIK, R. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas* (1.ª ed.).. LOM Ediciones.

SANTANA RIVAS, L. D. (2024). Los precios de la vivienda en Medellín: ¿crisis urbana coyuntural o estructural?. *Bitácora Urbano Territorial*, *34*(2), 228–242. https://doi.org/10.15446/bitacora.v34n2.109348

SECRETARIA DE TURISMO. (2025). *Sistema de Inteligencia Turística (SIT).* https://www.turismomde.gov.co/

ZAPATA, A. (2023, SEPTIEMBRE 19). Avanza el proyecto de ley que permitirá que cualquier vivienda residencial sea de uso turístico: así lo puede afectar. *El Colombiano*, https://www.elcolombiano.com/negocios/proyecto-de-ley-205-de-2022-busca-reformar-regimen-de-propiedad-horizontal-en-colombia-para-que-turismo-sea-permitido-en-cualquier-inmueble-residenci-GH22432602_

VERGARA-PERUCICH, F. (2025). ¿Financiarización o financierización? Precisiones etimológicas para un concepto crítico en la literatura de estudios urbanos en Hispanoamérica. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, *51*(154), 1–9. https://doi.org/10.7764/EURE.51.154.11

35 | 3

Sección General

Bitácora 35 (3) 2025: 204-217
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá

La relación centro-periferia en la planeación regional antioqueña

The center-periphery relationship in Antioquia's regional planning

A relação centro-periferia no planejamento regional de Antioquia

La relation centre-périphérie dans la planification régionale d'Antioquia

Fuente: Autoría propia

Autora

Olga Lucía Zapata-Cortés

Universidad de Antioquia

lucia.zapata@udea.edu.co
https://orcid.org/0000-0001-7559-5035

Recibido: 02/05/2025
Aprobado: 02/10/2025

Cómo citar este artículo:

Zapata-Cortés, O. (2025). La relación centro-periferia en la planeación regional antioqueña. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 204-217.
https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.120146

Resumen

Aprovechando los lineamientos que desde el ámbito internacional se desplegaron para la intervención de los territorios atrasados, el gobierno antioqueño se propuso equilibrar el desarrollo territorial del departamento a partir de la definición de un centro y una periferia, y de la relación entre estos. Parte de la forma como estos espacios se construyeron y relacionaron han sido divulgados en los planes de desarrollo formulados para el departamento de Antioquia durante el periodo 1963-2020. En este sentido, este texto pretende reflexionar sobre sobre la relación centro-periferia y la forma como se ha producido y movilizado en la planificación regional antioqueña, a partir de una aproximación conceptual circunscrita a los imaginarios geográficos y las narrativas de la planificación territorial. La principal línea de reflexión descansa en las diferentes asociaciones que se produjeron de la periferia, en contraste con las del centro. Sobresale el imaginario de la macrocefalia del centro, el cual se ha mantenido hasta la actualidad.

Palabras clave: centro-periferia, imaginación, planificación regional, desarrollo regional, Antioquia

Autora

Olga Lucía Zapata-Cortés

Economista de la Universidad de Antioquia y Doctora (c) en Estudios Urbanos y Territoriales de la Universidad Nacional de Colombia. Profesora Asociada de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad de Antioquia. Sus intereses académicos se concentran alrededor de áreas como: políticas públicas, gobernanza territorial, relaciones intergubernamentales y desarrollo y planeación regional. Ha sido profesora invitada en las siguientes universidades: Universidad Pontificia Bolivariana, Universidad Autónoma de Manizales, Universidad Nacional de Colombia y Università degli studi di Verona (Italia). Ha participado en diversas redes académicas, y como asesora, investigadora y consultora en diversos proyectos nacionales e internacionales.

Abstract

Taking advantage of the international guidelines for the intervention of underdeveloped territories, the Antioquia government aimed to balance the department's territorial development by defining a center and a periphery, and the relationship between them. Some of the ways in which these spaces were constructed and interconnected have been disseminated in the development plans formulated for the department of Antioquia during the period 1963-2020. In this sense, this text seeks to reflect on the center-periphery relationship and the way it has been produced and mobilized in Antioquia's regional planning, based on a conceptual approach circumscribed to the geographical imaginaries and narratives of territorial planning. The main line of reflection rests on the different associations that emerged from the periphery, in contrast to those of the center. The imaginary of the macrocephaly of the center stands out and has persisted to the present day.

Keywords: center-periphery, imagination, regional planning, regional development, Antioquia.

Resumo

Aproveitando as diretrizes internacionais para a intervenção em territórios subdesenvolvidos, o governo de Antioquia buscou equilibrar o desenvolvimento territorial do departamento, definindo um centro e uma periferia, e a relação entre eles. Algumas das maneiras pelas quais esses espaços foram construídos e interconectados foram disseminadas nos planos de desenvolvimento formulados para o departamento de Antioquia durante o período de 1963 a 2020. Nesse sentido, este texto busca refletir sobre a relação centro-periferia e a maneira como ela foi produzida e mobilizada no planejamento regional de Antioquia, a partir de uma abordagem conceitual circunscrita aos imaginários e narrativas geográficas do planejamento territorial. A principal linha de reflexão repousa nas diferentes associações que emergiram da periferia, em contraste com as do centro. O imaginário da macrocefalia do centro se destaca e persiste até os dias atuais.

Palavras-chave: centro-periferia, imaginação, planejamento regional, desenvolvimento regional, Antioquia.

Résumé

S'appuyant sur les directives internationales d'intervention dans les territoires sous-développés, le gouvernement d'Antioquia a cherché à équilibrer le développement territorial du département en définissant un centre et une périphérie, ainsi que leurs relations. Certaines des modalités de construction et d'interconnexion de ces espaces ont été diffusées dans les plans de développement élaborés pour le département d›Antioquia entre 1963 et 2020. Dans ce sens, ce texte propose une réflexion sur la relation centre-périphérie et sur la manière dont elle a été produite et mobilisée dans la planification régionale d›Antioquia, à partir d›une approche conceptuelle circonscrite aux imaginaires géographiques et aux récits de la planification territoriale. L›axe principal de la réflexion repose sur les différentes associations issues de la périphérie, en contraste avec celles du centre. L›imaginaire de la macrocéphalie du centre se distingue, persistant jusqu›à nos jours.

Mots-clés : centre-périphérie, imagination, aménagement du territoire, développement régional, Antioquia.

Bitácora 35 (3)

La relación centro-periferia en la planeación regional antioqueña

Introducción

La denominación de algunos territorios como núcleos y periferias, y de la relación centro-periferia, aparece en el contexto de la planeación regional antioqueña en la década de 1960, cuando se llevaron a cabo una serie de estudios para justificar la regionalización del departamento. Esta regionalización se proyectó como una herramienta de gestión del territorio, mediante la cual no solo se ordenaría este, sino que se organizaría la inversión estatal. Sus primeros objetivos consistieron en frenar la dispersión demográfica, priorizar las inversiones en obras de infraestructura y mejorar la prestación de servicios públicos (DAP, 1963). Estas actuaciones gubernamentales se inscribieron dentro de los lineamientos promovidos por las Naciones Unidas para desarrollar económicamente las zonas deprimidas (Friedman y Weaver, 1979).

A partir de entonces, el gobierno antioqueño ha buscado intervenir la periferia y las diversas problemáticas con las que la asociaron (Zapata, 2025). Sin duda, un justificante de dicha intervención ha sido la búsqueda del equilibrio territorial, el cual se ha entendido como la igualación de los territorios atrasados con los industrializados. Ahora bien, teniendo en cuenta que entonces el Valle de Aburrá era la subregión más industrializada y poblada del departamento (Patiño, 2015; Poveda, 2006), la periferia debía corresponderse, más o menos, con el resto de las subregiones. Fue así que las primeras intervenciones tuvieron como propósito principal, aunque no exclusivo, la organización espacial, el desarrollo económico y la eficiente gestión de los recursos e inversiones. Desde estos objetivos se impulsó una narrativa de planificación orientada a recuperar las áreas periféricas a partir de la conexión entre estas y el centro metropolitano (Friedman y Weaver, 1979).

Estas narrativas de planificación no solo se han nutrido de los enfoques y las teorías del desarrollo, sino de imaginarios espaciales producidos por agentes internos y externos a la región antioqueña [2]. Todas estas, son el reflejo de las relaciones de poder imperantes, y de las formas como se las han interpelado y asimilado (Escobar, 2014). Parte de estas narrativas e imaginarios se encuentran en los planes de desarrollo formulados para Antioquia, de ahí que se priorice esta fuente de información para reflexionar sobre la forma en que estas narrativas e imaginarios han argumentado y sustentado la relación centro-periferia.

El objetivo de este trabajo es reflexionar sobre las narrativas e imaginarios territoriales que sobre la relación centro-periferia se han producido y movilizado desde la planificación regional antioqueña, específicamente en los planes de desarrollo departamentales formulados desde 1963 hasta 2020. Una ruta propuesta para evidenciar esos componentes es la adaptación del método de análisis de la narrativa urbanística (Mercier, 2008) al contexto regional.

El objetivo de este trabajo es reflexionar sobre las narrativas e imaginarios territoriales que sobre la relación centro-periferia se han producido y movilizado desde la planificación regional antioqueña, específicamente en los planes de desarrollo departamentales formulados desde 1963 hasta 2020. Una ruta propuesta para evidenciar esos componentes es la adaptación del método de análisis de la narrativa urbanística (Mercier, 2008) al contexto regional. La narrativa original discrimina tres componentes: el juicio que se hace sobre el territorio, lo que se busca cambiar y las acciones que se podrían implementar para lograr dicho cambio. Ade-

[2] Ha sido ampliamente estudiado la incidencia de la doctrina de planificación norteamericana en Colombia y otros países latinoamericanos. En el caso colombiano, buena parte de esta doctrina llegó al país a través de las teorías económicas y del desarrollo que trajeron las misiones técnicas contratadas por el gobierno colombiano y los organismos financieros internacionales (Montoya y Zapata, 2024).

más de estos elementos, la adaptación al caso antioqueño agrega la dimensión de imagen deseada, en tanto esta guía el paso de la imaginación a la realidad y del presente hacia el futuro.

Así las cosas, además de esta introducción, este texto contempla una breve sección que conceptualiza la relación entre los imaginarios geográficos y la planificación territorial. Luego, se presentan las principales imágenes y narrativas que sobre la relación centro-periferia divulgan los planes de desarrollo de Antioquia, para finalmente exponer algunas reflexiones complementarias.

Más allá de la Perspectiva Técnica y Racional de la Planificación Territorial

Desde que la planificación adquirió su status científico a inicios del siglo XX, se la ha definido como un proceso técnico, racional y eficiente por medio del cual se busca transformar algunas condiciones del entorno del que se parte con fines de mejoramiento, acordes a metas deseadas y posibles (Saavedra, 2003). La racionalidad de este proceso pretendió estar avalada por los conocimientos y técnicas especializados que se despliegan en el análisis de la información y la toma de decisiones. En particular, en el contexto colombiano durante la creación de las primeras instituciones de planeación en el país, esta racionalidad se presentó como una imparcialidad técnica y política, precisamente para mantenerse al margen de los conflictos políticos-partidarios del país (Pérez, 2018).

A pesar de los numerosos casos en que se demostró la imposibilidad de conservar la pretensión apolítica del proceso de planeación (Montoya y Zapata, 2024; Pérez, 2018; Giraldo, 1994), se consolidó la idea de lo técnico y racional de este procedimiento. Esto se observó desde los primeros ejercicios de planificación, en los que se dio un rol protagónico a economistas y expertos provenientes de disciplinas afines al análisis de datos económicos, así como al software e instrumentos para la recolección y procesamiento de información estadística, entre otros datos (DAP, 1963). Más tarde, en el marco del giro de lo imaginario en las ciencias sociales en la década de 1990, la racionalidad y la cientificidad de este tipo de procesos fueron cuestionadas, lo que abrió la puerta a otras disciplinas y maneras de entender la relación del hombre con su entorno.

Una de esas formas fue precisamente la imaginación geográfica. Por medio de este enfoque no solo se dio peso al sujeto y a la subjetividad, sino también a los aspectos culturales e inmateriales en la comprensión del mundo (Lindón & Hiernaux, 2012). Al entender los imaginarios geográficos (IG) como la trama de imágenes que los sujetos producen de su entorno, se da relevancia al conocimiento espacial, ya fuera real o imaginado, que cada persona utiliza para vincularse e interactuar con su mundo (Zusman, 2013; Gregory et al., 2009; Lowenthal & Bowden, 1976). Estas imágenes se conforman de narraciones, cartografías, arte y literatura, entre otras formas de adquirir y divulgar el conocimiento (Zusman, 2013; Wright, 1947).

En tanto los imaginarios geográficos instituyen la sociedad —lo cual se observa en el ordenamiento espacial, por ejemplo—, demuestran capacidad para impulsar la acción y organizar las prácticas espaciales (Ginnerskov-Dahlberg, 2021; Lindón & Hiernaux, 2012; Gregory et al., 2009; Harvey, 2005). En este sentido, los procesos de reconfiguración geopolítica, las asimetrías de poder y los proyectos políticos de dominación y apropiación territorial, entre otros, se corresponden con el despliegue de imágenes e imaginarios que sobre lo espacial se pusieron en acción (Abad, 2024; Adamovsky, 2009; Cosgrove, 2008). En otras palabras, toda organización espacial es producto de la imaginación humana (Grundel, 2021; Felgenhauer & Urrutia, 2021).

Lo anterior permite conectar los conceptos de planificación e imaginación geográfica. Pero no solo se trata de reconocer el papel de los IG en la mediación con el territorio sino, también, el papel de la planificación en las prácticas espaciales de la sociedad (Grundel, 2021). De hecho, muchos imaginarios se crean y masifican a través de procesos de planificación, ya que esta tiene por objetivo movilizar a los diferentes grupos de interés en favor del desarrollo territorial, quienes responderán siempre que vean reflejados sus propios intereses en estas imágenes ideales o futuros deseables (Grundel, 2021; Paasi & Zimmerbauer, 2016; Hidle & Leknes, 2014).

Entonces, los procesos de planeación construyen sus propias narrativas de un mundo mejor, desde las cuales se apalanca el desarrollo territorial (Lucarelli & Heldt Cassel, 2020; Zimmerbauer & Paasi, 2020; Hincks, Deas & Haughton, 2017). Estas narrativas, cuyo sustento se remonta al *placetelling*[3], son esenciales para producir diversos sentidos de los lugares y la construcción y valorización del territorio, ya sea desde la militancia o el empoderamiento ciudadano (Pollice, 2022; Epifani & Damiano, 2022). Actualmente, se distinguen dos tipos de narrativas, las de orientación y atracción. Las primeras suelen ser autorreferenciales, es decir, producidas desde las comunidades locales, con el objetivo de atraer inversiones y

[3] Las narrativas de lugar se remontan a la década de 1970 a partir del análisis de la semiótica en la publicidad y luego se conectó con el Storytelling de los años 90´s usado para estudiar los impactos de la comunicación comercial y publicitaria en el comportamiento de los individuos. Su éxito le valió su aplicación en las ciencias de la comunicación, las ciencias económicas y la piscología, entre otras. Actualmente este enfoque se diluye en muchos otros debido a propuestas teóricas y metodológicas más sofisticadas (Pollice, 2022).

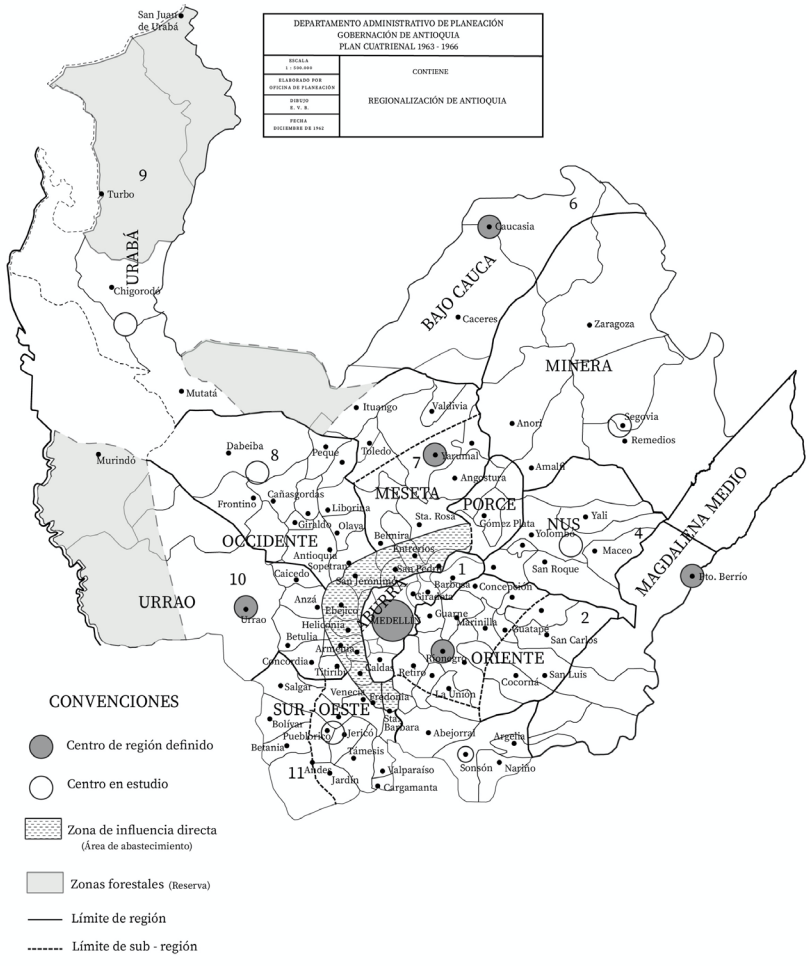


Figura 1. Regionalización del departamento de Antioquia en 1963

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (1963). El mapa se encuentra localizado en una página no numerada, entre las páginas XIV y XV.

generar desarrollo local. Las segundas pueden ser producidas por actores externos al territorio buscando un tipo particular de inversores, los cuales pueden o no estar conectados con el territorio (Epifani & Damiano, 2022).

De esta manera, la planificación permite el tránsito de la imaginación a la realidad, ya que la visión imaginada y deseada del territorio se comparte y reproduce, adquiriendo cada vez más fuerza para hacerse realidad (Coblence & Sýkora, 2021). Justamente, esta característica convierte la planificación en un instrumento 'idóneo' para ordenar y gestionar el espacio. Es a partir de esta y otras características que se produce un relacionamiento entre los imaginarios geográficos y la planificación. En primer lugar, se observa que, gracias a su capacidad para impulsar la acción, tanto los imaginarios geográficos como la planificación son potencialmente performativos (Coblence & Sýkora, 2021). En segundo lugar, echan mano de narrativas, mapas o grandes proyectos de infraestructura, entre otros, como dispositivos para movilizar las imágenes que quieren proyectar (Rausch & Ríos, 2020; Harvey, 2005). En tercer lugar, desde ambos procesos se conciben nuevos entornos y sociedades, por lo que ambos proyectan la intencionalidad de poder y se asocian con proyectos políticos que guían la trasformación y el ordenamiento y control espacial (Abad, 2024; Grimoldi, 2019; Lois, 2009).

Imaginarios y Narrativas alrededor de la Relación Centro-Periferia en Antioquia

Un Núcleo y Varias Periferias en los Planes de Primera Generación

El primer plan de desarrollo para el departamento de Antioquia oficializó la imagen de Medellín como núcleo de la región antioqueña, que venía consolidándose desde mediados del siglo XIX, gracias a la riqueza acumulada por su industrialización (Patiño, 2015). A partir de esta realidad, el diagnóstico presentado por Departamento Administrativo de Planeación (DAP) describió a Antioquia como una región diversa y territorialmente desequilibrada. Los extremos de dicho desequilibrio fueron Medellín y las zonas selváticas, que entonces fueron catalogadas como reservas forestales (ver Figura 1).

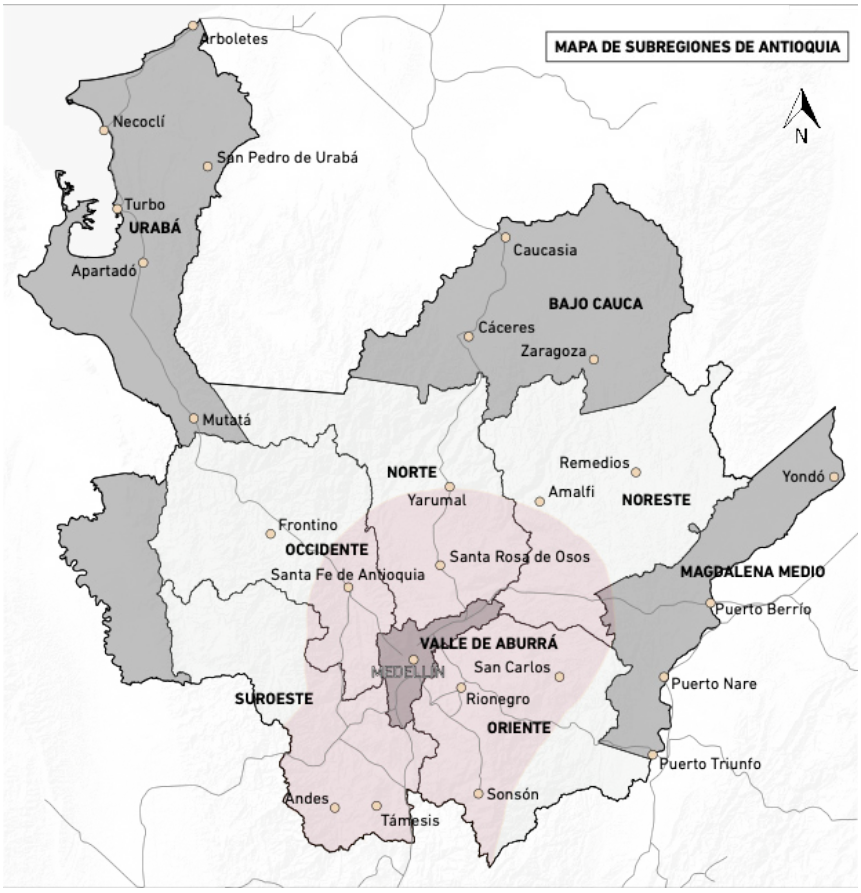


Figura 2. La relación centro-periferia en función del trópico antioqueño

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (1983, p. 166 y 177).

Esta primera versión de la narrativa de desequilibrio territorial se sustentó desde la existencia de regiones ricas (Medellín y el Valle de Aburrá) y regiones pobres, las cuales conformaban el resto del territorio antioqueño (DAP, 1963). Entonces, la necesidad de equilibrar el desarrollo territorial del departamento de Antioquia hizo que el gobierno regional, inicialmente, aplicara los postulados de las teorías de la modernización como una forma de cerrar las brechas entre las regiones pobres y ricas. Por esta razón, el programa expuesto en el plan de desarrollo promovió la intervención estatal con fines de control, domesticación y civilización de la periferia. Parte de la estrategia de esta intervención recayó en priorizar para cada subregión una ventaja o potencial económico, a partir de la cual estimular su crecimiento y desarrollo (DAP, 1963). Particularmente, para el caso de las subregiones por fuera del Valle de Aburrá, el potencial económico se asoció, principalmente, con la explotación de recursos naturales (oro, madera, pesca, etc.) y el desarrollo de actividades primarias (Escobar, 2014; DAP, 1963).

En consecuencia, el objetivo de cerrar las brechas subregionales mediante el anhelado 'efecto goteo', prometido por la teoría de la modernización (Duque, 2018), creó las bases de la relación centro-periferia Antioquia. En este sentido, las bases de esta narrativa se inscribieron en los imaginarios modernistas de ordenación del espacio, domesticación y explotación de la naturaleza (Abad, 2024; Zusman, 2013).

Y aunque el juicio emitido sobre el desequilibrio territorial del departamento de Antioquia permaneció invariable en los planes de desarrollo formulados hasta 1993, los cambios en la definición de lo que se entendía por núcleo y periferia produjo modificaciones de la relación entre estos componentes. En primer lugar, el núcleo se ensanchó, gracias a la conformación en 1980 del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (AMVA)[4]. Entonces, la expansión del centro se evaluó como una consecuencia natural de la concentración de la riqueza y de la población en esta subregión. Pero, la ampliación del centro, más que reducir las brechas regionales, la aumentó, tal como fue denunciado en el plan de 1983: "el área metropolitana ha consolidado su papel de liderazgo dentro de la economía departamental, a expensas del resto de las regiones del departamento" (DAP, 1983, p. 8).

[4] Formalizada mediante la Ordenanza 34 de 1980 de la Asamblea de Antioquia. Está conformada por los 10 municipios del Valle de Aburrá: Barbosa, Bello, Caldas, Copacabana, Envigado, Girardota, Itagüí, La Estrella, Sabaneta y Medellín, este último en calidad de municipio núcleo. Valga resaltar que entre 1981 y 2016, el municipio de Envigado renunció a formar parte de este esquema asociativo.

En segundo lugar, la periferia se asoció con territorios pobres y atrasados, tal como circuló esta imagen entre los diputados de la Asamblea de Antioquia cuando debatían sobre la existencia de subregiones "completamente atrasadas, acorraladas en medio de la miseria, la falta de educación y la falta de progreso" (Osorio, 2015, p. 79). No obstante, en este periodo apareció una característica adicional de la periferia: su asociación con las zonas tropicales (DAP, 1983). Estas zonas tropicales se correspondieron con las subregiones de Magdalena Medio, Bajo Cauca y Urabá, las cuales se encontraban en proceso de colonización intensiva (ver Figura 2). Para estas se diseñó la estrategia 'La conquista del trópico antioqueño', con la que se esperaba controlar y organizar estos territorios desde medidas relacionadas con su urbanización, el mejoramiento de servicios públicos básicos, un ambicioso programa de infraestructura vial y la mecanización de la agricultura (DAP, 1983).

En tercer lugar, la periferia también se ensanchó. Dejó de ser una característica que se localizaba en las zonas selváticas y rurales, para ubicarse en las áreas urbanas, inclusive en ciudades de gran riqueza como Medellín (DAP, 1989). Entonces, se contabilizaron 50 municipios con los índices de calidad de vida más bajos, lo cual representó una población de 722,000 habitantes, equivalente al 18% de la población departamental en ese momento (DAP, 1989). Esto permitió reevaluar las causas de los desequilibrios regionales. Según el DAP, la concentración espacial de la población y de las actividades industriales en el Valle de Aburrá eran una consecuencia del modelo de desarrollo industrial de Antioquia, que fomentó la independencia del Valle de Aburrá respecto de las demás subregiones (DAP, 1989). Esta reflexión se correspondía con los postulados de la Escuela de la dependencia respecto de la relación centro-periferia en la que esta última era generada por un "intercambio desigual y un desequilibrio estructural entre países" (Duque, 2018, p. 200). En otras palabras, el mismo gobierno regional concluyó que el desequilibrio territorial de Antioquia no era más que la consecuencia de una periferia explotada por el centro, sustentada en relaciones de poder impuestas desde la planificación regional y la organización espacial (Escobar, 2014; Friedman y Weaver, 1979).

A pesar de estas conclusiones, las relaciones centro-periferia promovidas por el gobierno regional fueron justificadas bajo un modelo de desarrollo que buscó masivamente la explotación y el aprovechamiento de sus recursos naturales que ofrecían las subregiones periféricas (DAP, 1983, 1989). En este sentido, el imaginario impuesto sobre el trópico antioqueño se conectó con el imaginario colonial de 'tropicalidad', en el que estos territorios eran caracterizados como paraísos terrenales, lejanos, exóticos, pero, simultáneamente, peligrosos, pobres, violentos y propensos a las enfermedades (Koopman, 2023; Staszak, 2012; DAP, 1983). El asociar la periferia con el trópico produjo una serie de imágenes que permitieron la exacerbada y descontrolada explotación, tanto por propios como por extraños, tal como efectivamente pasó (Abad, 2024; Uribe, 2023).

Más tarde, cuando la periferia 'invadió' lo urbano, se reforzó la relación entre pobreza y violencia. En otras palabras, además de ser sinónimo de pobreza, la periferia también sería sinónimo de delincuencia, exclusión y violencia. De esta manera, la relación centro-periferia adhirió a los imaginarios de inferioridad espacial y racial, no solo desde el punto de vista del trópico sino de lo urbano (Abad, 2024). Además de imaginarios colonialistas como el de tropicalidad, las narrativas de planeación en Antioquia echaron de mano de imaginarios modernistas del desarrollo, entre los que sobresalen los del progreso lineal, la racionalidad, el enriquecimiento y la acumulación de capital, así como al desarrollo y la imposición de la escala global sobre la local (Abad, 2024).

Por supuesto, las representaciones cartográficas, inscritas en el imaginario del conocimiento científico, ayudaron a consolidar la narrativa centro-periferia. Sin duda su mayor exponente fue la imagen de la macrocefalia del centro (ver Figura 2), que sirvió a los propósitos de control territorial (Hincks, Deas & Haughton, 2017; Lois, 2009). Este mapa, en particular, fue utilizado con la pretensión de equilibrar el desarrollo territorial del departamento, pero, paradójicamente, consolidó la imagen de un gobierno regional fuerte, central, jerárquico, capaz de planear y lograr el desarrollo de las subregiones antioqueñas y de todo el departamento.

Núcleos Emergentes y Revalorización de la Periferia Antioqueña en los Planes de Segunda Generación

Luego de los cambios institucionales de finales de la década de 1980, que derivaron en la elección popular de alcaldes en 1988, y la nueva Constitución en 1991, los actores gubernamentales locales adquirieron mayor autonomía y 'conciencia' sobre el desarrollo de sus territorios. Por lo que se esperaba una menor dependencia de estos respecto del gobierno regional para emprender programas de desarrollo de manera localizada. No obstante, a pesar de las críticas que los gobiernos locales venían haciendo del gobierno departamental en relación con su centralismo y la concentración de las decisiones sobre desarrollo en Medellín y Área Metropolitana, el gobierno regional impuso su agenda y su narrativa sobre los territorios por fuera del Valle de Aburrá. Parte de esta tendencia se explica en el escaso presupuesto de la mayoría de los municipios antioqueños, lo que los obliga a articularse con el gobierno departamental para gestionar las inversiones que requieren.

Y aunque, en principio, los planes de segunda generación mantuvieron ciertas líneas argumentales expuestas en las narrativas del periodo anterior, como la definición del centro, la explotación de recursos naturales, la economía basada en las potencialidades económicas y la necesidad de un desarrollo equilibrado, trajeron consigo cambios significativos en la narrativa centro-periferia.

Un primer cambio refiere a la aparición de lo que podría denominarse 'núcleos secundarios'. Estos aparecen como consecuencia de la estrategia de los centros regionales puesta en marcha en la década de 1980, la cual buscó que cada subregión tuviera un centro regional que jalonara el desarrollo de todo el territorio. Entonces, se seleccionaron 14 centros regionales; pero solo dos de ellos —Rionegro y Turbo— han tenido un protagonismo significativo en años recientes (Zapata, 2025). De esta manera, además del núcleo tradicional que refiere al Área Metropolitana, Rionegro y Turbo emergen como nodos significativos de los ejes regionales en el Oriente y el Urabá antioqueño. Las intervenciones que a lo largo de 60 años se han realizado con el propósito de consolidarlos como nodos de comunicación internacional —el aeropuerto internacional en el primero y el puerto interoceánico en el segundo— les están significando una revalorización territorial en función de los flujos del capital global, y la resignificación del segundo como subregión periférica (DAP, 2012, 2016, 2020).

En cuanto a la periferia, si bien por mucho tiempo se la relacionó con el atraso y la pobreza (DAP, 1995, 1998), gradualmente se incorporaron nuevos elementos que las caracterizaron como áreas marginadas, excluidas, conflictivas y con bajos niveles de calidad de vida (DAP, 2001, 2008). Esto significó un cambio en la forma de intervenir dichas áreas, por lo menos desde lo discursivo. Al respecto, el gobierno regional exponía:

> El desarrollo local y regional implica un cambio de paradigma en la interacción centro periferia y la aplicación de estrategias para aprovechar inteligente y sosteniblemente las oportunidades y potencialidades sociales, económicas, culturales y naturales de los territorios, privilegiando las vocaciones productivas y las fortalezas de cada uno de los municipios y las subregiones. (DAP, 2004, p. 30)

De esta manera, se continuó con la narrativa de aprovechar sus recursos naturales y el desarrollo de su economía con base en sus potencialidades. Sin embargo, bajo el nuevo modelo de desarrollo formulado a finales de la década de 1990 para el departamento, la narrativa centro-periferia cambió. Los antiguos territorios periféricos pasaron a ser nombrados territorios que "poseen una amplia gama de oportunidades y alternativas naturales y culturales" (DAP, 2001, 31). Es decir, fueron revalorizados en función de su posición geoestratégica y de su potencial para la competitividad e internacionalización de la economía antioqueña.

A partir de entonces, los planes de desarrollo harían énfasis en la diversidad —poblacional, cultural y económica— de las subregiones. Pero la priorización de la inversión en estas estaría en función de su potencial económico. Esto se observa por ejemplo en el plan de desarrollo *Antioquia la más educada 2012-2015*, el cual, aunque expresa preocupación por la baja capacidad de desarrollo de las subregiones de Nordeste, Bajo Cauca y Urabá, solo establece una línea estratégica para esta última debido a su importancia y proyección de nodo de conectividad intercontinental. En consecuencia, se formula para esta subregión el programa *Urabá: un mar de oportunidades*, que busca convertirla en un centro regional jalonador del desarrollo de Antioquia y del noroccidente del país (DAP, 2012). También, en el plan de desarrollo *Antioquia piensa en grande 2016-2019* se afirmó que "[E]l futuro industrial de Antioquia no está solo en Medellín. En Urabá está una de las claves para aumentar el peso económico e industrial de Antioquia" (DAP, 2016, p. 32). Para 2020, Urabá se posicionaba como una de las más ricas del departamento, después del Valle de Aburrá y Oriente (DAP, 2020).

En consecuencia, el relacionamiento entre estos núcleos con los diferentes territorios de oportunidades se inscribió en una lógica profundamente económica, caracterizada por la búsqueda de competitividad de la economía regional y su proyección en los mercados internacionales (DAP, 1995). En este sentido, la narrativa centro-periferia se alimentó de un hilo argumental que buscó presentar algunas de las subregiones como territorios atractivos para el desarrollo de actividades económicas altamente competitivas. Fue así como Oriente se volcó hacia la producción eléctrica, el Bajo Cauca y el Nordeste hacia la explotación de la minería. De manera que se movilizó el discurso de que la competitividad de la economía antioqueña dependía en buena medida del mayor desempeño de las economías subregionales. En pocas palabras, la responsabilidad del desarrollo del departamento recayó, nuevamente, en los antiguos estos territorios periféricos, ahora, de oportunidades (DAP, 2001, 2004, 2012).

Para lograr este propósito, los centros debían acercarse a los territorios de oportunidades, lo que implica una especie de integración física y cultural, y una mayor presencia de la Administración Departamental (DAP, 1995). En la integración física era indispensable la infraestructura vial y de comunicaciones, mientras que la cultural era posible mediante la antioqueñización de los territorios que comprendieron el antiguo trópico antioqueño y que continuaron siendo percibidas como zonas de reciente ocupación (DAP, 1995, 1998). En consecuencia, la infraestructura se convirtió en uno de los temas permanentes y prioritarios en la agenda pública regional, además de un componente esencial de la imagen deseada del departamento. Esta no solo fue considerada la base de la estructura productiva y



SUBREGIONES

ZONAS	VALLE DE ABURRÁ	BAJO CAUCA	NORTE	NORDESTE	SUROESTE	OCCIDENTE	ORIENTE	URABÁ	MAGD-MEDIO
	Norte (4)	Bajo Cauca (6)	Río Cauca (3)	Minera (2)	Sinifaná (5)	Cuenca Río Sucio (6)	Embalses (7)	Norte (4)	Ribereña (4)
	Centro (1)		Río Grande y Chico (6)	Meseta (4)	Penderisco (4)		Bosques (3)	Centro (5)	
	Sur (5)		Vertiente Chorros Blancos (5)	Nus (3)	Cartama (9)	Cauca Medio (13)	Páramo (4)		Nus (2)
			Río Porce (3)	Río Porce (1)	San Juan (15)		Valle de San Nicolás (9)	Atrato Medio (2)	

(5) Número de municipios

Figura 3. Regionalización de Antioquia en subregiones (1975) y zonas (2006)
Fuente: DAP (2007).

la competitividad regional, sino también de una integración más allá de la tradicional centro-periferia, pues esta conexión se proyectó hacia los mercados internacionales.

De esta manera, además de lo económico, la posición geoestratégica —particularmente en relación con las potencialidades la conectividad internacional— serán la clave del nuevo relacionamiento centro-periferia en Antioquia en los últimos 40 años y de su adhesión al imaginario de la preminencia de la escala global sobre la regional y la local (Abad, 2024). Esto se evidencia en la creciente importancia dada a los puertos marítimos en Urabá, además de las zonas francas y de la diversificación de las exportaciones.

Otro cambio se dio en materia de planificación, particularmente en la práctica regionalizadora. Producto de las críticas en relación con los escasos resultados que la regionalización del departamento en nueve subregiones había generado en 30 años, el gobierno regional propuso una nueva división del territorio, esta vez priorizando las zonas como unidad territorial idónea para planear e intervenir el departamento (ver Figura 3). De esta manera, afirmaba, se aprovecharían mejor las similitudes geográficas, climáticas, ambientales, culturales y económicas de estas (DAP, 2008).

Sin embargo, más que lograr cambios significativos en el desarrollo subregional o que atacar la pobreza y el bajo nivel de las condiciones de vida de los territorios periféricos, la zonificación del departamento se utilizó para reforzar la imagen de desarticulación entre los procesos de planificación local y departamental, así como la incapacidad institucional de los municipios para orientar su desarrollo. De modo que, con ayuda de esta narrativa, se buscó recuperar el protagonismo del gobierno departa-

mental en el liderazgo de la planeación regional. Dicho liderazgo era visible mediante la producción de una serie de instrumentos (planes, guías, cartillas, sistemas de información, entre otros) e instituciones (Sistema de Planificación Departamental, Gerencia de municipios) con el propósito de mantener la articulación departamento-municipios y, de esta manera, guiar el desarrollo de toda la región (DAP, 2008).

De igual manera, fue la oportunidad para alinear a todos los gobiernos municipales con el nuevo modelo de desarrollo —establecido por Plan Estratégico de Antioquia (PLANEA)— y, en particular, con la nueva Visión Antioquia Siglo XXI, para lograr así la imagen deseada de Antioquia como "la Mejor Esquina de América, justa, pacífica, educada, pujante y en armonía con la naturaleza" (DAP, 2001). La operativización de esta imagen se hizo a través de la asistencia técnica a los 125 municipios del departamento, la coordinación de las inversiones en infraestructura y proyectos estratégicos, entre otros.

Aunque la Visión Antioquia Siglo XXI se construyó entre finales de 1980 y mediados de 1990, solo hasta 1998 fue acogida y formalizada por el gobierno departamental. A partir de entonces, fue incluida en los planes de desarrollo de todos los gobernantes antioqueños, con excepción de Sergio Fajardo (2012-2016). En este sentido, esta imagen deseada estuvo en la narrativa de planificación por alrededor de 20 años. En 2020, el gobierno del momento inició el proceso por el cual se definió una nueva visión para Antioquia proyectada a 2040 en la que se imagina a este departamento como un "territorio saludable, seguro, en paz, con equidad y prosperidad, que nos ofrezca oportunidades para acordar una agenda colectiva, aprovechar así nuestras riquezas y forjar progreso con desarrollo humano sostenible" (DAP, 2020, p. 2).

Para recapitular, los planes de desarrollo de segunda generación evidencian cambios en la narrativa centro-periferia. Aunque arrastran consigo buena parte de los imaginarios y narrativas producidas en décadas pasadas, replantean hilos argumentales centrales en función de la hegemonía de imaginarios económicos y de la escala global. En consecuencia, los planes de desarrollo de este periodo posicionan los objetivos de desarrollo regional enfocados en la competitividad y la internacionalización de la economía antioqueña. Esto también influyó notablemente en la revalorización de los imaginarios que se habían producido sobre la periferia, venida recientemente a ser caracterizada como territorio de oportunidades. Sin embargo, a pesar de este viraje en la narrativa, no se ha logrado su objetivo de equilibrio territorial. Es más, aunque se ha evidenciado un mayor desarrollo de las subregiones, en el imaginario antioqueño estos permanecen como territorios periféricos.

Reflexiones finales

La relación centro-periferia fue promovida por los países noratlánticos mediante las teorías, programas de desarrollo económico y diversidad de instrumentos que se han aplicado sin mucho cuestionamiento por parte de los gobiernos. Esto, además de permitir su rápida y amplia divulgación, también ayudó a impulsar la intervención de la periferia a través de múltiples propuestas, la mayoría con connotaciones económicas y desde imaginarios espaciales colonialistas que contribuyen a la explotación y control de amplios territorios por otros que, la mayoría de las veces, se autodenominan centro. Colombia y Antioquia no fueron la excepción a estas prácticas y, en particular, en el caso antioqueño estas le han permitido producir narrativas e imaginaros sobre la relación centro-periferia en la que el centro ha ido incrementando su poder y su zona de influencia, mientras que la periferia, anteriormente atrasada y explotada, ahora es vista como territorio de oportunidad que continúa recibiendo pasivamente las intervenciones diseñadas por el centro.

Luego de 60 años de intervención de la periferia algunas de sus imágenes y narrativas han contribuido a un cambio de denominación: se ha dejado de llamarlos territorios selváticos y atrasados para nombrarlos territorios de oportunidades, culturalmente diversos o estratégicos. Sin embargo, más que un verdadero desarrollo socioeconómico y de las condiciones de vida de sus pobladores, esta nueva denominación busca la completa inserción de estas subregiones en los flujos del capital internacional. A pesar de las transformaciones de algunas de esas imágenes y la narrativa sobre su la revalorización, permanecen en el imaginario antioqueño como territorios periféricos.

En el caso analizado, la mayoría de los gobernantes y planificadores no tuvieron la oportunidad o el interés de conocer las subregiones por fuera del Valle de Aburrá; no obstante, crearon diferentes imágenes sobre estos territorios mediante las narrativas de planificación que fueron divulgadas por medio de los planes de desarrollo. Durante este tiempo, hay poca evidencia de cuestionamientos o contestaciones a estas imágenes y narrativas, en parte porque se asumen estos instrumentos de gobierno como 'idóneos' para alcanzar el anhelado desarrollo territorial. Su aparente utilidad y aceptación se basan en la capacidad que tienen para presentar una imagen deseada de la sociedad, en la cual aparentemente todos cabemos y de la cual somos beneficiarios.

Estas intervenciones, aunque justificadas en la necesidad de gestionar y ordenar los territorios, demuestran el centralismo del gobierno departamental, caracterizado por la concentración de las decisiones sobre desarrollo en

Medellín y el Área Metropolitana, que ha dejado su impronta en el imaginario antioqueño alrededor de la macrocefalia del centro. A pesar de las múltiples denuncias sobre dicho centralismo y la macrocefalia, estas dinámicas continuaron al no encontrar contestaciones desde las subregiones, en parte por las estrategias diseñadas e implementadas por el centro para mantener su poder sobre el resto del territorio antioqueño, entre las que sobresalen la constante vigilancia mediante la asistencia técnica, las alianzas y esquemas asociativos y la cofinanciación de proyectos. Estas y otras herramientas, le han permitido alinear objetivos y metas alrededor de una imagen deseada movilizada sistemáticamente por más de 60 años.

En este sentido, se quiere llamar la atención sobre el poder de los imaginarios y las narrativas de planificación en la gestión territorial. Si bien estos han sido ampliamente utilizados con propósitos de dominación y control territorial por parte de los grupos hegemónicos, vale la pena expresar que también están siendo utilizados para develar las injusticias socioespaciales y fomentar la movilización y la resistencia social (Staszak, 2012; Lois, 2009). Además de develar las formas colonialistas de explotación y dominación, y las injusticias producidas por algunos estos imaginarios colonialistas, modernistas y globalizantes, estas narrativas alternativas están sirviendo para construir nuevos ordenes, narrativas alternativas y autorreferenciales con fines contestacionales a las prácticas hegemónicas (Abad, 2024).

Referencias

ABAD, C. (2024). El problema de la imaginación en la ciencia geográfica y su importancia en los procesos de transformación socioespacial. *Documentos de Trabajo INER*, *35*, 3-27. https://revistas.udea.edu.co/index.php/iner/article/view/356369

ADAMOVSKY, E. (2009). Usos de la idea de "clase media" en Francia: La imaginación social y geográfica en la formación de la sociedad burguesa. *Prohistoria*, *13*, 9-29. https://www.redalyc.org/pdf/3801/380135841001.pdf

COBLENCE, A. Y SÝKORA, L. (2021). The performativity of metropolization: How Material-Discursive Practices Institutionalize the Prague Metropolitan Region. *International Journal of Urban and Regional Research*, *46*(4), 502-521. https://doi.org/10.1111/1468-2427.13061

COSGROVE, D. (2008). Images and imagination in 20th century environmentalism from the Sierras to the Poles. *Environment and Planning A*, 40, p. 1862-1880. https://doi.org/10.1068/a40226

DAP-DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN (VARIOS AÑOS). *Planes departamentales de desarrollo*. Gobernación de Antioquia.

DUQUE, I. (2018). Geografías del desarrollo: teorías, actores y prácticas. En: J. Montoya (Ed.). *Temas y Problemas de Geografía Humana. Una perspectiva contemporánea*. (195-228). Universidad Nacional de Colombia-Facultad de Ciencias Humanas.

ESCOBAR, A. (2014). *La invención del desarrollo*. (2ª edición.). Universidad del Cauca.

EPIFANI, F. & DAMIANO, P. (2022). Rappresentazioni narrative e costruzioni identitarie: la narrazione come pratica territorializzante. *Geotea, 68*, 14-21. https://www.ageiweb.it/geotema/68_epifani_damiano/

FELGENHAUER, T. Y URRUTIA, S. (2021). La controvertida construcción de las regiones: Imaginación geográfica y práctica cotidiana. *Cardinalis. Revista del Departamento de Geografía*, *9*(16), 190-215. https://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardi/article/view/34346

FRIEDMANN, J. & WEAVER, C. (1979). *Territory and function: the evolution of regional planning*. University of California Press.

GAVIRIA, C., LOPERA, J., SUÑE, R., CORREA, D., Y GÓMEZ, W. (2019). Disparidades Regionales en Desarrollo. *Documentos de Trabajo INER, 13*, 1–50. https://revistas.udea.edu.co/index.php/iner/article/view/339641

GINNERSKOV-DAHLBERG, M. (2021). In search of a 'normal place'. The geographical imaginaries of Eastern European students in Denmark. *Globalisation, Societies and Education*, 1-12. https://doi.org/10.1080/14767724.2021.1954495

GIRALDO, C. (1994). *Estado y Hacienda pública en Colombia: 1934-1990*. Contraloría General de la República.

GRIMOLDI, N. (2019). ¿Imaginarios Imaginados? América Latina: Identidad regional en afiches de propaganda de eventos académicos y políticos (2008-2013). *Terra Brasilis*, *12*, 1–32. https://doi.org/10.4000/terrabrasilis.4940

GREGORY, D.; JOHNSTON, R.; PRATT, G.; WATTS, M. Y WHATMORE, S. (EDS.). (2009). *The dictionary of human geography*. (5th Edition). Wiley-Blackwell.

GRUNDEL, I. (2021). Contemporary regionalism and The Scandinavian 8 Million City: spatial logics in contemporary region-building processes. *Regional Studies*, *55*(5), 857–869. https://doi.org/10.1080/00343404.2020.1826419

HARRISON, J. & GROWE, A. (2014). From places to flows? Planning for the new 'regional world'in Germany. *European Urban and Regional Studies*, *21*(1), 21-41. https://doi.org/10.1177/09697764124411

HARVEY, D. (2005). The Sociological and Geographical Imaginations. *International Journal of Politics, Culture, and Society*, *18*(3), 211–255. https://doi.org/10.1007/s10767-006-9009-6

HIDLE, K. Y LEKNES, E. (2014). Policy strategies for new regionalism: Different spatial logics for cultural and business policies in Norwegian city regions. *European Planning Studies*, *22*(1), 126-142. https://doi.org/10.1080/09654313.2012.741565

HINCKS, S., DEAS, I. Y HAUGHTON, G. (2017). Real geographies, real economies and soft spatial imaginaries: Creating a 'more than Manchester'region. *International Journal of Urban and Regional Research, 41*(4), 642-657. https://doi.org/10.1111/1468-2427.12514

KOOPMAN, S. (2023). Imaginarios de blanquitud, imaginarios de paz: tropicalidad en Colombia. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, *32*(2), 457-474. https://doi.org/10.15446/rcdg.v32n2.104333

LINDÓN, A., Y HIERNAUX, D. (2012). *Geografías de lo imaginario*. Anthropos Editorial.

LOWENTHAL, D. Y BOWDEN, M. (EDS). (1976). *Geographies of the Mind: Essays in Historical Geosophy in Honor of John Kirtland Wright*. Oxford University Press.

LOBOS, D., Y FREY, K. (2015). Aproximaciones al rol de los planificadores regionales de la Iniciativa para la Integración de la Infraestructura Regional Suramericana (IIRSA). *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, *41*(124). https://doi.org/10.4067/S0250-71612015000400012

LOIS, C. (2009). Imagen cartográfica e imaginarios geográficos. Los lugares y las formas de los mapas en nuestra cultura visual. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, *XIII*(298). http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-298.htm

LUCARELLI, A. Y HELDT CASSEL, S. (2020). The dialogical relationship between spatial planning and place branding: Conceptualizing regionalization discourses in Sweden. *European Planning Studies*, *28*(7), 1375-1392. https://doi.org/10.1080/09654313.2019.1701293

MERCIER, G. (2008). Dimensión cultural de la renovación urbana. Un análisis retórico del urbanismo contemporáneo. *Investigación & Desarrollo*, *16*(1), 82–117. http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0121-32612008000100005

MONTOYA, J. Y ZAPATA, O. (2024). De la planificación sectorial a planificación regional en Colombia 1930-1980: un modelo de desarrollo económico territorial en transición. En A. Almandoz y M. Ibarra (Eds.). *La ciudad planificada en América Latina: desarrollo, territorio y planes sectoriales, 1940-1980* (247-294). Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales.

ORDENANZA 3 DEL 29 DE OCTUBRE DE 1981. (1981, 29 de octubre). Asamblea Departamental de Antioquia.

ORDENANZA 23 DE 1980. (1980, 26 DE NOVIEMBRE). Asamblea Departamental de Antioquia.

ORTEGA, J. (2008). Crítica a las políticas de desarrollo regional en Colombia en el marco de la globalización: el caso del departamento de Córdoba. *Economía, Sociedad y Territorio*, *3*(26), 281–312. https://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1405-84212008000100002

PAASI, A., & ZIMMERBAUER, K. (2016). Penumbral borders and planning paradoxes: Relational thinking and the question of borders in spatial planning. *Environment and Planning A*, *48*(1), 75–93. https://doi.org/10.1177/0308518X15594805

PATIÑO, C. (2015). *Medellín: Territorio, Conflicto y Estado. Análisis geoestratégico urbano*. Universidad Nacional de Colombia y Planeta.

PÉREZ, A. (2018). *Pensando el futuro: la planeación en Colombia entre 1950 y 1970*. [Tesis de pregrado, Universidad del Rosario]. Repositorio institucional E-docUR. https://doi.org/10.48713/10336_18317

POLLICE, F. (2022). Placetelling. Per un approccio geografico applicativo alla narrazione dei luoghi. *Geotema, 68*, 5-13. https://www.ageiweb.it/geotema/68_pollice/

POVEDA, G. (2006). Demografía en Antioquia. En M. Hermelin (Ed.). *Geografía de Antioquia* (197-210). Fondo Editorial Universidad Eafit.

RAUSCH, G. & MARTÍN, D. (2020). Imaginarios geográficos, grupos dominantes e ideas sobre nación. Dos propuestas de transformación territorial para ámbitos fluviales argentinos. *Revista de Geografía Norte Grande*, *75*, 9–33. http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022020000100009

STASZAK, J. (2012). La construcción del imaginario occidental del "allá" y la fabricación de las "exótica": el caso de los *toi moko maorís*. En A. Lindón y D. Hiernaux (Eds.). *Geografías de lo imaginario* (179-209). Anthropos Editorial.

URIBE, M. (2023). *Urabá: ¿región o territorio? Un análisis en el contexto de la política, la historia y la etnicidad*. Editorial Universidad de Antioquia.

WRIGHT, J. K. (1947). Terrae incognitae: The place of the imagination in geography. *Annals of the association of american geographers*, *37*(1), 1-15. https://doi.org/10.1080/00045604709351940

ZAPATA, O. (2025). Evolución del sistema subregional antioqueño, 1972-2022: hacia la configuración de una red urbana mediante polos de desarrollo. Algunas reflexiones a partir de las narrativas de planificación. En J. Montoya (Ed.). *Sistemas urbanos regionales y subregionales en Colombia* (365-398).Univesidad Nacional de Colombia.

ZUSMAN, P. (2013). La geografía histórica, la imaginación y los imaginarios geográficos. *Revista de Geografía Norte Grande*, *54*, 51–66. http://dx.doi.org/10.4067/S0718-34022013000100004

35 | 3

Sección General

Bitácora 35 (3) 2025: 218-230
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá

Densificación urbana en ciudades intermedias de zonas áridas.

Interacciones forma-temperatura en el área metropolitana de Mendoza

Urban densification in intermediate arid cities.

Interactions of form-temperature in the Mendoza metropolitan area

Densificação urbana em cidades áridas intermediárias.

Interações forma-temperatura em da área metropolitana de Mendoza

Densification urbaine dans les villes intermédiaires arides.

Interactions forme-température de la zone métropolitaine de Mendoza

Fuente: Autoría propia

Autores

María Belén Sosa
Instituto de Ambiente, Hábitat y Energía (INAHE) CONICET - CCT Mendoza
msosa@mendoza-conicet.gob.ar
https://orcid.org/0000-0002-0141-442X

Erica Correa
Instituto de Ambiente, Hábitat y Energía (INAHE) CONICET - CCT Mendoza
ecorrea@mendoza-conicet.gob.ar
https://orcid.org/0000-0003-1690-076X

Recibido: 24/07/2025
Aprobado: 23/10/2025

Cómo citar este artículo:

Sosa, M. B. y Correa, E. (2025). Densificación urbana en ciudades intermedias de zonas áridas. Interacciones forma-temperatura en el Área Metropolitana de Mendoza. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 218-230.
https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.120142

Resumen

Un tercio de la población mundial habita en urbes con climas cálidos y áridos, cuyas condiciones para bioclimatizar los espacios exteriores e interiores son demandantes. En este contexto, la evaluación de los efectos de la forma urbana sobre el microclima resulta fundamental para el desarrollo urbano sostenible. El presente estudio persigue analizar y cuantificar las interacciones forma-temperatura del aire exterior, en el contexto de una ciudad árida y cálida en proceso de expansión y densificación. Para ello, se realiza una evaluación del impacto térmico del cambio de la densidad edilicia y la compacidad considerando diversas formas de tramas a escala de barrio. Se modela y ajusta el comportamiento microclimático de 3 barrios utilizando el software ENVI-met. Los resultados muestran que, el aumento de la densidad no necesariamente compromete el desempeño térmico, y que mantener un valor constante de compacidad disminuye el impacto térmico dentro de un barrio. Este estudio busca promover la evaluación y el diagnóstico microclimático en áreas urbanas consolidadas y en desarrollo, como herramienta clave para definir estrategias que reduzcan los efectos de la urbanización sobre el clima, el consumo energético, la salud y calidad de vida de los ciudadanos.

Palabras clave: calor, planificación urbana, urbanización, temperatura

Autores

María Belén Sosa

Doctora en Ciencias por la UNSA Argentina. Magíster en Arquitectura Sostenible y Eficiencia Energética, Universidad Ramón Llull-La Salle, Barcelona. Investigadora Asistente de CONICET en el CCT Mendoza, Argentina. Dirige la Maestría en Ciudad, Urbanismo y Hábitat Sostenible de la Universidad de Congreso.

Erica Correa

Doctora en Ciencias, Área Energías Renovables por la Universidad Nacional de Salta, Argentina. Es Investigadora Principal de CONICET y co-dirige el Instituto de Ambiente, Hábitat y Energía (INAHE) en el CCT Mendoza, Argentina. Es docente de posgrado y grado en universidades públicas y privadas.

Abstract

One third of the world's population lives in cities with hot and arid climates, whose conditions for bioclimatizing outdoor and indoor spaces are demanding. In this context, the evaluation of the effects of urban form on the microclimate is fundamental for sustainable urban development. This study aims to analyze and quantify the interactions between form and temperature of outdoor air in the context of a hot, arid city undergoing expansion and densification. For this purpose, an evaluation of the thermal impact of the change in building density and compactness is carried out considering different forms of plots at the neighborhood scale. The microclimatic behavior of 3 neighborhoods is modeled and adjusted using ENVI-met software. The results show that increasing density does not necessarily compromise thermal performance, and that maintaining a constant value of compactness decreases the thermal impact within a neighborhood. This study seeks to promote microclimatic assessment and diagnosis in consolidated and developing urban areas as a key tool to define strategies to reduce the effects of urbanization on climate, energy consumption, health and quality of life of citizens.

Keywords: heat, urban planning, urbanization, temperature

Résumé

Un tiers de la population mondiale vit dans des villes au climat chaud et aride, dont les conditions de bioclimatisation des espaces extérieurs et intérieurs sont exigeantes. L'évaluation des effets de la forme urbaine sur le microclimat est fondamentale pour le développement urbain durable. Cette étude vise à analyser et quantifier les interactions entre forme et température de l'air extérieur dans le contexte d'une ville chaude et aride en pleine expansion et densification. À cette fin, une évaluation de l'impact thermique de l'évolution de la densité et de la compacité des bâtiments est réalisée en considérant différentes formes de grilles à l'échelle du quartier. Le comportement microclimatique de trois est modélisé et ajusté à l'aide du logiciel ENVI-met. Résultats montrent que l'augmentation de la densité ne compromet pas nécessairement la performance thermique, et que le maintien d'une valeur constante de compacité diminue l'impact thermique au sein d'un quartier. Cette étude vise à promouvoir l'évaluation et le diagnostic microclimatique dans les zones urbaines consolidées et en développement en tant qu'outil clé pour définir des stratégies visant à réduire les effets de l'urbanisation sur le climat, la consommation d'énergie, la santé et la qualité de vie.

Mots-clés : chaleur, urbanisme, urbanisation, température

Resumo

Um terço da população mundial vive em cidades com climas quentes e áridos, cujas condições de bioclimatação dos espaços exteriores e interiores são exigentes. Neste contexto, a avaliação dos efeitos da forma urbana no microclima é fundamental para o desenvolvimento urbano sustentável. Este estudo tem como objetivo analisar e quantificar as interações entre forma e temperatura do ar externo no contexto de uma cidade quente e árida em expansão e densificação. Para o efeito, é efectuada uma avaliação do impacto térmico da alteração da densidade e compacidade dos edifícios, considerando várias formas de grelha à escala do bairro. O comportamento microclimático de 3 bairros é modelado e ajustado utilizando o software ENVI-met. Os resultados mostram que o aumento da densidade não compromete necessariamente o desempenho térmico, e que a manutenção de um valor constante de compacidade diminui o impacto térmico num bairro. Este estudo pretende promover a avaliação e o diagnóstico microclimático em áreas urbanas consolidadas e em desenvolvimento, como ferramenta fundamental para a definição de estratégias de redução dos efeitos da urbanização no clima, no consumo de energia, na saúde e na qualidade de vida dos cidadãos.

Palavras-chave: calor, planejamento urbano, urbanização, temperatura

35 (3)

Densificación urbana en ciudades intermedias de zonas áridas.
Interacciones forma-temperatura en el área metropolitana de Mendoza

Introducción

En 2023, la temperatura global alcanzó su nivel más alto registrado, con un aumento de 1.48°C respecto a la época preindustrial (Copernicus, 2024). Se estima que, para mediados de siglo, la población urbana expuesta a temperaturas extremas —por encima de 35°C en promedio durante el verano— aumentará en un 800% (C40, 2021). Un modelo desarrollado por Zhao et al., (2021) proyecta que, para el año 2100, las ciudades podrían experimentar un incremento de hasta 4°C en su temperatura promedio, superando más del doble del límite establecido por el Acuerdo de París.

Este panorama subraya la importancia del clima urbano, especialmente para las poblaciones que están expuestas a condiciones extremas. Al planificar un entorno urbano, el tipo de clima debe ser una consideración prioritaria, ya que el objetivo principal es crear espacios que respondan a las necesidades del hábitat humano. La planificación urbana es un proceso complejo y multidimensional, en el que, con frecuencia, se priorizan las características socioeconómicas sobre los factores climáticos y ambientales en las políticas y decisiones adoptadas (Dzramado et al., 2024).

El objetivo de este estudio es analizar las interacciones forma–temperatura del aire exterior, generadas en el entorno urbano de una ciudad árida y cálida en desarrollo y expansión. Se busca cuantificar el impacto térmico asociado al aumento de la densidad y la variación de la compacidad a escala de barrio, evaluando distintas formas urbanas y su influencia en las condiciones térmicas locales durante el verano.

A nivel mundial, se calcula que un tercio de la población habita en zonas urbanas con climas cálidos y áridos, donde los efectos del calentamiento global ocasionan problemas de salud cada vez más frecuentes e intensos. En ciudades de zonas áridas resulta crucial estudiar los impactos que la forma urbana tiene sobre las condiciones microclimáticas, dada su demanda de adaptación a un entorno climático riguroso (Mahmoud et al., 2021; Ibrahim et al., 2021; Galal et al., 2020).

Uno de los principales desafíos que enfrentan las áreas urbanas es la limitada capacidad de disipación del calor, debido a las restricciones de su propia expansión sobre el territorio y consumo de suelo (Lemoine-Rodríguez et al., 2022). Los flujos de calor dentro de las ciudades varían espacialmente y son heterogéneos entre diferentes barrios. Por lo tanto, la forma urbana emerge como un factor clave para comprender los sistemas urbanos, ya que refleja la eficiencia con que se configuran el uso del suelo, los recursos, el transporte y la infraestructura, así como el impacto de las actividades humanas sobre el entorno (Ibrahim et al., 2021).

Morganti (2021) sostiene que los efectos de la forma urbana sobre el microclima son cruciales para la adaptación de las ciudades al cambio climático, aunque aún existen desafíos significativos para identificar indicadores confiables de la forma urbana que puedan guiar el diseño de ciudades sensibles al clima. Por ello, la introducción de herramientas de evaluación y diagnóstico microclimático en los procesos de planificación puede ser clave para definir estrategias orientadas a mejorar las condiciones térmicas exteriores y reducir los efectos negativos de la urbanización en el clima, la salud y la calidad de vida de los habitantes.

El objetivo de este estudio es analizar las interacciones forma–temperatura del aire exterior, generadas en el entorno urbano de una ciudad árida y cálida en desarrollo y expansión. Se busca cuantificar el impacto térmico asociado al aumento de la densidad y la variación de la compacidad a escala de barrio, evaluando distintas formas urbanas y su influencia en las condiciones térmicas locales durante el verano.

Marco Teórico

Las ciudades áridas y cálidas, como las que se encuentran en regiones del Medio Oriente, América del Sur y el norte de África, enfrentan retos específicos relacionados con el clima debido a su alta exposición a temperaturas extremas y su limitado acceso a recursos hídricos. La expansión urbana en estos contextos donde aumenta la demanda de espacio y en algunos casos se genera una mayor concentración de edificaciones, impacta de manera directa sobre el microclima urbano. Uno de los elementos centrales en el estudio del microclima es la temperatura del aire exterior, que varía considerablemente dependiendo de la configuración del entorno —forma urbana—.

Se conoce que la forma urbana, como la altura de los edificios, la orientación de las calles y la densidad de las edificaciones, tiene un impacto directo sobre la radiación solar, la circulación del aire y la acumulación de calor (Arqque García, 2021; Nieto et al., 2019). En particular, las calles estrechas y las altas concentraciones de edificios pueden generar un efecto de 'cañón de calor', donde el aire caliente queda atrapado en los espacios urbanos reduciendo la ventilación natural y elevando las temperaturas (Jurado Camacho, 2023; Mercado Maldonado, 2022).

En la planificación urbana contemporánea, la transformación de áreas urbanas en entornos más sostenibles y habitables se ha convertido en un tema central. En este contexto, parámetros como la densidad y la compacidad urbana son ampliamente discutidos por la comunidad científica (Ávalos, 2022; Vicuña del Río, 2020).

En un contexto de ciudad árida, la densificación puede acentuar la vulnerabilidad al calor extremo, exacerbando las temperaturas nocturnas. De acuerdo con estudios de Park et al. (2021), las áreas urbanas de alta densidad, con poco espacio abierto y muchas superficies impermeables, tienden a generar microclimas más calurosos debido a la limitada capacidad de enfriamiento por evapotranspiración y la mayor acumulación de calor en las superficies. Según estudios de Heris et al. (2023) y Teller (2021), la densificación puede tener efectos duales sobre el microclima: por un lado, puede incrementar la exposición a altas temperaturas como se discutió previamente, pero por otro, una distribución más densa de las edificaciones podría reducir la exposición directa a la radiación solar y mejorar la eficiencia del uso del espacio urbano.

La compacidad urbana hace referencia a la proximidad y disposición de los edificios, según los estudios de Nieto et al., (2019), un diseño compacto y la incorporación de elementos urbanos que favorezcan la ventilación natural, como pasajes abiertos o áreas verdes, puede mitigar el impacto térmico y mejorar las condiciones de confort térmico en ciudades densas.

A escala de barrio, la densidad y la compacidad afectan la distribución de la temperatura del aire exterior, esto, combinado con el impacto térmico de la forma de la trama urbana, representa un desafío a abordar por estudios en diferentes contextos climáticos. Existen investigaciones donde se demuestra que factores como la altura de los edificios, la densidad de vegetación y la orientación de las calles pueden influir en las temperaturas locales, afectar la distribución de la radiación solar, el flujo de aire y las sombras en los barrios, generando zonas de confort o de incomodidad térmica en las áreas urbanas (Costa et al., 2024; Li et al., 2022; Deniz & Terzi, 2021).

Por ello la densificación debe ser cuidadosamente planificada, ya que, aunque la concentración de edificaciones puede optimizar el uso del espacio, también puede generar efectos térmicos negativos si no se integra adecuadamente la ventilación y las sombras en el diseño urbano.

A pesar de los avances, aún existen pocas investigaciones que comparen los efectos de distintas configuraciones de densificación de zonas urbanas de ciudades intermedias con climas áridos y cálidos. Este estudio busca aportar a ese vacío, explorando cuantitativamente, mediante simulaciones, cómo la combinación de diversas densidades, compacidades y tramas urbanas influye en el microclima a escala de barrio. El objetivo final es generar evidencia científica que se traduzca luego en estrategias de planificación urbana sostenible.

Metodología

Este estudio se basa en investigaciones previas en las que se caracterizaron y monitorearon térmicamente tres barrios de baja densidad durante un periodo estival. Posteriormente, se modeló y ajustó su comportamiento microclimático utilizando el software ENVI-met (Sosa et al., 2018). Estos estudios preliminares permiten avanzar y profundizar la investigación, con el objetivo de detectar cómo y en qué medida la temperatura del aire exterior se ve alterada al incrementar la densidad edificatoria y modificar la compacidad construida en áreas urbanas consolidadas, como los barrios de baja densidad. La Figura 1 resume el proceso descrito.

Descripción del Área de Estudio

El estudio se lleva a cabo en el Área Metropolitana de Mendoza (AMM), una ciudad intermedia ubicada en la

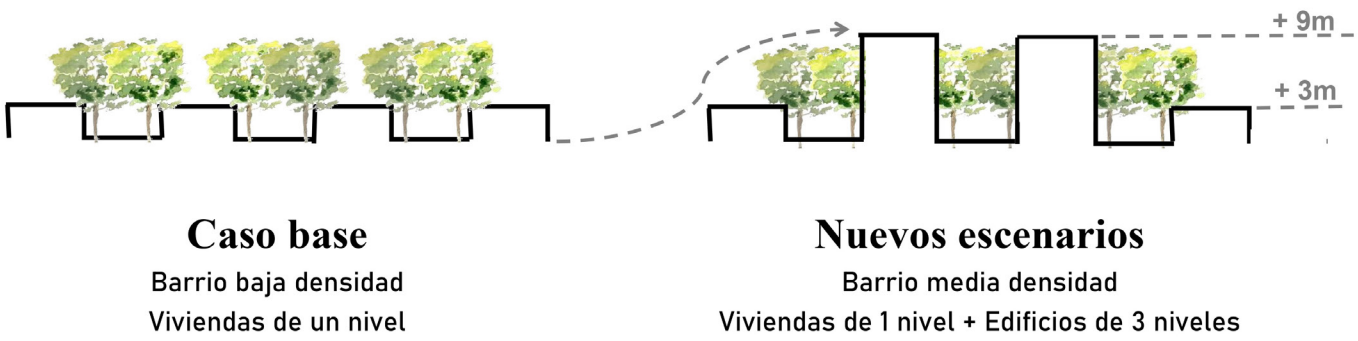


Figura 1. Proceso metodológico de generación de escenarios.
Fuente: Elaboración propia.

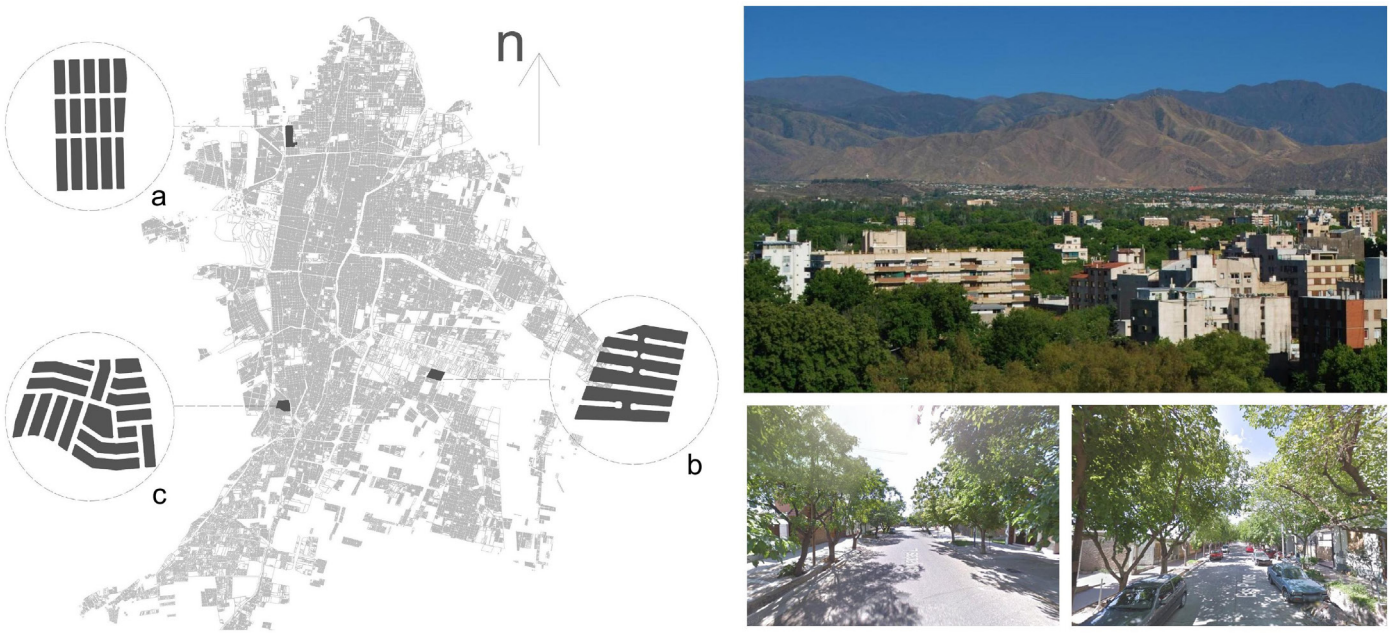


Figura 2. Imágenes de Mendoza, plano AMM y planimetría de los barrios monitoreados (a. racional, b. cul-de-sac, c. orgánica)
Fuente: Elaboración propia.

región centro-oeste de Argentina, a una latitud de 32° 40'S, longitud 68° 51'W y a 750 metros sobre el nivel del mar. Su clima es árido, caracterizado por escasas precipitaciones y una alta heliofanía, clasificado BWk. El 69% de la superficie total es árida. Las zonas de oasis irrigados cubren el 5% del territorio y concentran el 98% de los núcleos urbanos.

Desde el punto de vista urbano el AMM presenta un modelo de tipo 'abierto', que resulta de la superposición y coordinación de tres elementos: manzanas regulares, calles forestadas de 16 m, 20 m y 30 m de ancho, y áreas verdes —plazas y parques— integradas en la trama. La Figura 2 muestra una imagen aérea del AMM.

Actualmente, la estructura original está siendo modificada por los procesos de desarrollo y crecimiento expansivo de la mancha urbana, el incremento de procesos de segregación residencial, la reconversión de fincas productivas del oasis irrigado en barrios cerrados, y la densificación de las áreas consolidadas. Como resultado, la ocupación del territorio se presenta de manera heterogénea, con marcadas variaciones en la forma de la trama, la orientación, la densidad y la compacidad (CIPPEC, 2019).

Escenarios Urbanos y Aplicación de Estrategias de Enfriamiento

Este trabajo se enfoca en identificar y cuantificar el impacto térmico que genera densificar áreas urbanas consolidadas. Para diseñar los escenarios urbanos se mantuvieron constantes variables y parámetros de tipo morfológicos, materiales y forestales. Esta condición resulta indispensable a fin de poder contrastar el compor-

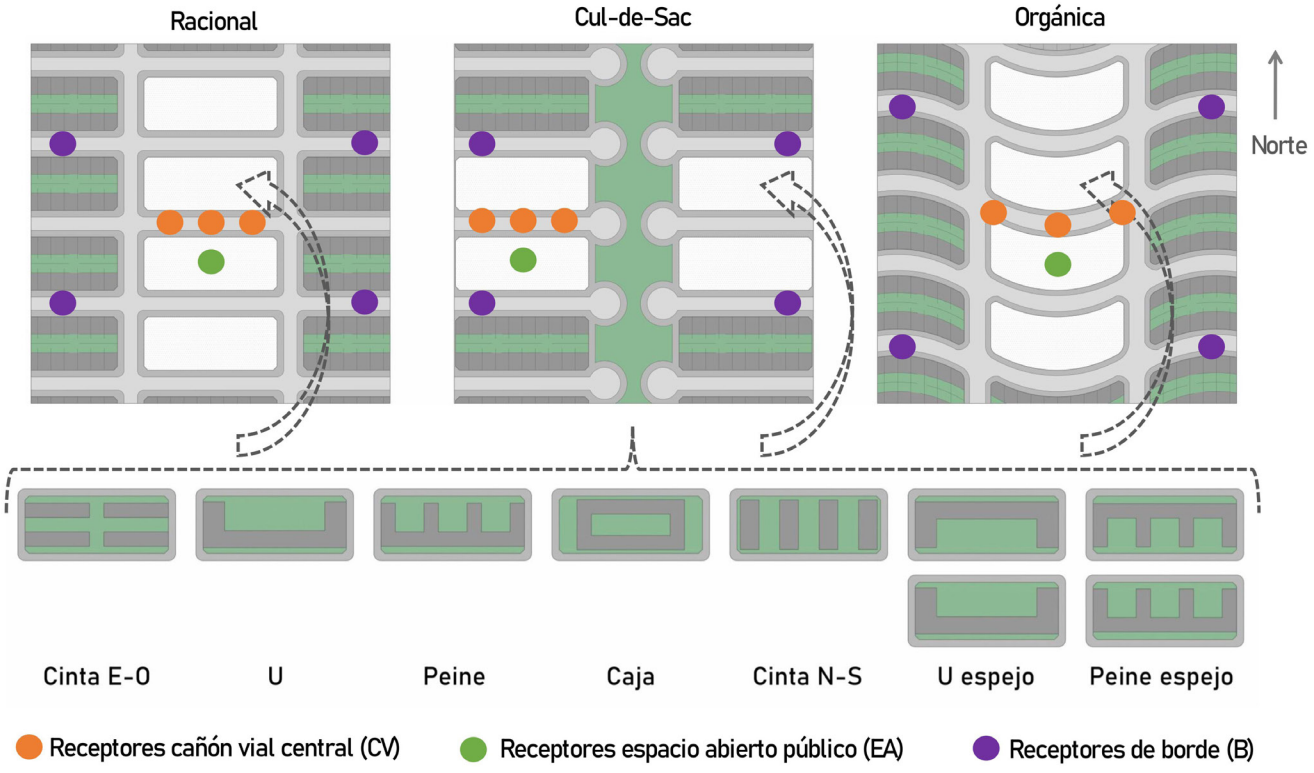


Figura 3. Diseño de los escenarios urbanos.
Fuente: Elaboración propia.

tamiento térmico resultante. Los valores utilizados se rigen dentro del marco de la Ley de Loteo de Mendoza (4341/78).

Desde los aspectos morfológicos se dispuso un área de 250 m x 250 m donde se combinan tres formas de trama —racional, cul-de-sac y orgánica—, que fueron anteriormente identificadas y monitoreadas en el territorio del AMM. En cada trama los diseños poseen los siguientes parámetros: ancho de calle de 20 m, manzana de 110 x 50 m, orientación principal de las manzanas Este-Oeste. Desde los aspectos materiales, se fijaron valores de albedos de las superficies expuestas, siendo 0.7 en techos, 0.3 en paredes y 0.5 en calles. En cuanto a los aspectos forestales se dispusieron árboles de alineación de segunda magnitud (*Morus alba*), implantados de manera regular —cada 6 m— en ambos lados de cada calle, esta magnitud resulta apropiada para coexistir con el ancho de calle de 20 m de acuerdo a las investigaciones locales.

Dentro de cada escenario se disponen y combinan dos densidades de viviendas: un nivel (3 m de altura), y edificios residenciales de 3 niveles (9 m de altura). En términos de compacidad, o distribución de las viviendas y edificios, se ubicaron dentro de cada una de las 3 tramas, 4 manzanas centrales donde se implantan los edificios, las manzanas con viviendas de un nivel se mantuvieron en los bordes de cada escenario. Los valores de compacidad —relación entre llenos y vacíos— en las manzanas de baja densidad (viviendas) tienen un valor de 0.65, y en las manzanas de media densidad (edificios) es de 0.45.

En cuanto al diseño de las formas de huella de los edificios, se desarrollaron cuatro alternativas que generan un total de siete combinaciones: cinta orientada este-oeste y norte-sur, forma de 'U', forma de 'U' en espejo, peine, peine en espejo y caja. Los criterios para la selección de estas formas se basan en ofrecer una diversidad de opciones, manteniendo al mismo tiempo constantes los valores de densidad y compacidad tanto dentro de cada manzana como en el conjunto del barrio. Esta variedad de formas también permite evaluar el impacto de la orientación de los edificios y cuantificar cómo estas variaciones afectan el comportamiento térmico exterior a escala barrial, sin modificar la densidad. Los escenarios generados facilitan la comparación efectiva de los resultados de las simulaciones térmicas; por ello, se eligieron configuraciones que conservan estos parámetros, variando únicamente en su distribución y agrupamiento. La Figura 3 presenta los diseños de los escenarios según tipo de trama, junto con la identificación de las manzanas de media densidad, las diferentes huellas de edificios a analizar, así como la ubicación de los receptores de simulación, que serán explicados en el siguiente apartado.

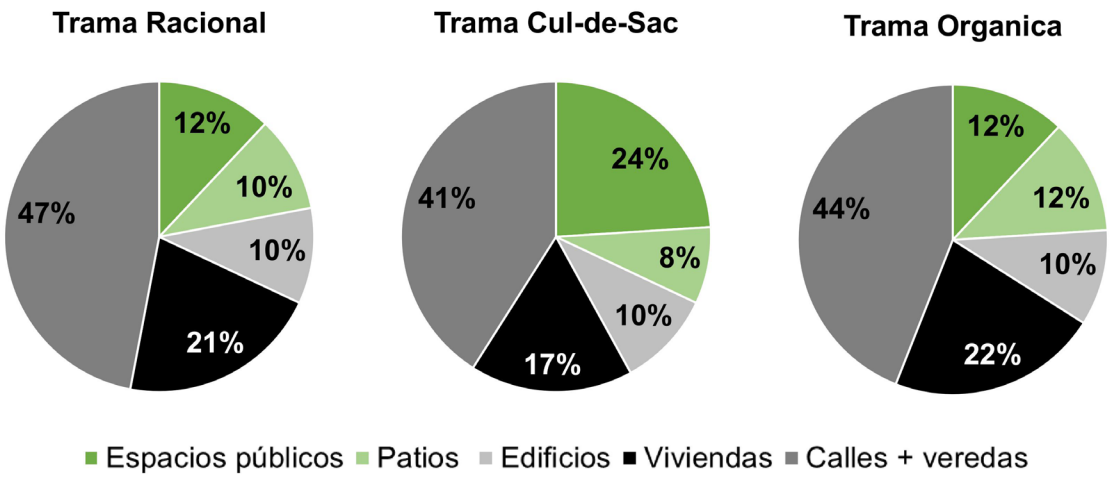


Figura 4. Superficies de las áreas diferenciadas por forma de trama
Fuente: Elaboración propia.

Escenarios Urbanos y Simulación en ENVI-met

Los escenarios urbanos fueron modelados en el software microclimático tridimensional ENVI-met. La forma de funcionamiento de ENVI-met está basada en las leyes fundamentales de la mecánica de fluidos, la termodinámica y la física atmosférica general, trabaja a escala urbana dentro de un ciclo diario. Su propósito es simular las interacciones entre el aire y las superficies de un entorno urbano. Los límites del modelo —horizontal superior y el límite vertical a barlovento— actúan como una interfaz entre el modelo 1D y el modelo 3D. El área núcleo a simular es un volumen en tres dimensiones (X, Y, Z) representado gráficamente mediante 'n' módulos dentro de una grilla. Cada módulo (ΔX, ΔY, ΔZ) es parte de una edificación, vegetación, o espacio abierto. Las áreas de anidación conforman una 'zona de amortiguación', que actualiza los valores iniciales de las variables en el borde del área del núcleo del modelo 3D, con el fin de evitar perturbaciones numéricas. Las áreas de anidación se extienden al doble de los obstáculos más altos en el área del modelo.

De manera particular, este estudio validó cada escenario de acuerdo a un ajuste previo contrastando los datos microclimáticos obtenidos *in situ* en los 3 casos base (Sosa et al., 2018). Cada archivo de área de trabajo se generó con grillas de 86 x 86 y celdas de 3 x 3 m, dejando cuatro celdas vacías perimetrales como áreas de anidamiento, conformando así un área horizontal total de simulación de 258 m x 258 m. Dentro de esta área de simulación, se dispusieron un total de ocho receptores en cada escenario, siendo su distribución del siguiente modo: tres a lo largo del cañón vial central de media densidad; uno en el centro del espacio público abierto alrededor de los edificios, y cuatro en las áreas de baja densidad. La Figura 3 indica la ubicación de los receptores dentro de cada forma de trama simulada.

Resultados y Discusión

Comportamiento Térmico de los Escenarios Urbanos

En cuanto a la combinación de las siete formas de huella de edificio con los tres tipos de trama, se generaron un total de 21 escenarios. La Figura 4 detalla las superficies y los porcentajes correspondientes a cada tipo de trama, clasificados en cinco categorías: espacios públicos, patios, edificios, viviendas, y calles + veredas.

Al analizar los valores, se observa que el porcentaje de edificios dentro de cada tipo de trama permanece homogéneo (10%). Las diferencias se hacen más evidentes en la categoría de espacios públicos abiertos, donde la trama cul-de-sac posee el doble de superficie en comparación con las tramas racional y orgánica (24% frente a 12%). Otro aspecto relevante es que el porcentaje de patios varía entre el 8% y el 12%, dependiendo de la cantidad de manzanas de baja densidad presentes en cada escenario, siendo mayor en la trama orgánica y menor en la trama cul-de-sac. Finalmente, al comparar las categorías de vi-

Forma de trama	Cinta E-O °C	Cinta N-S °C	"U" °C	"U" espejo °C	Peine °C	Peine espejo °C	Caja °C	Caso base °C	Temp. del aire	
Racional	38.0	38.1*	38.0	38.1	37.8*	38.0	37.9	38.2	Máx.	CV
	25.8	25.6*	25.9	25.8	25.9*	25.8	25.8	25.7	Mín.	
	31.3	31.3*	31.4	31.3	31.2*	31.3	31.2	31.4	Prom.	
	38.2	38.3*	37.9	38.4	37.7*	38.4	37.8	-	Máx.	EA
	25.8	25.6*	26.0	25.9	26.0*	25.9	26.0	-	Mín.	
	31.4	31.3*	31.4	31.5	31.3*	31.5	31.4	-	Prom.	
	38.5	38.2*	38.5	38.5	38.3*	38.5	38.3	38.5	Máx.	B
	25.8	25.7*	25.9	25.9	25.7*	25.9	26.0	25.7	Mín.	
	31.4	31.3*	31.5	31.5	31.4*	31.5	31.4	31.5	Prom.	
Cul-de-sac	39.7•	39.3	39.5•	39.3	39.3	39.2	39.5	38.6	Máx.	CV
	26.1•	26.1	26.3•	26.3	26.2	26.2	26.1	25.5	Mín.	
	32.3•	32.1	32.3•	32.2	32.2	32.1	32.2	31.3	Prom.	
	40.0•	39.3	39.1•	39.0	38.9	38.9	38.9	-	Máx.	EA
	26.1•	26.1	26.4•	26.4	26.3	26.3	26..3	-	Mín.	
	32.5•	32.1	32.2•	32.2	32.1	32.1	32.1	-	Prom.	
	39.4•	39.3	39.5•	39.5	39.3	39.3	39.3	38.3	Máx.	B
	26.2•	26.2	26.3•	26.3	26.3	26.3	26.2	25.5	Mín.	
	32.3•	32.1	32.3•	32.3	32.2	32.2	32.2	31.2	Prom.	
Orgánica	37.9	38.4	38.2	38.2	37.9	38.1	38.0	38.2	Máx.	CV
	25.9	25.7	25.9	25.9	25.9	25.8	25.8	25.7	Mín.	
	31.4	31.4	31.5	31.5	31.3	31.4	31.3	31.5	Prom.	
	37.9	38.4	38.1	38.4	37.9	38.2	37.9	-	Máx.	EA
	26.0	25.6	26.0	26.0	26.0	25.9	26.0	-	Mín.	
	31.4	31.4	31.5	31.6	31.3	31.5	31.4	-	Prom.	
	37.9	38.2	38.2	38.2	38.0	38.0	38.0	38.0	Máx.	B
	26.0	25.8	25.9	26.0	25.9	25.9	25.9	25.8	Mín.	
	31.4	31.4	31.5	31.5	31.4	31.4	31.4	31.4	Prom.	

*escenarios más frescos, • escenarios más cálidos

Tabla 1. Comportamiento térmico de los 21 escenarios.
Fuente: Elaboración propia.

viendas, y calles + veredas, no se encuentran diferencias significativas entre los escenarios.

Para analizar y contrastar el comportamiento térmico de cada escenario simulado, se llevaron a cabo tres etapas de análisis: el cañón vial central, que representa el comportamiento promedio de los tres receptores ubicados en la calle central del barrio (CV); el espacio abierto público, que corresponde al espacio abierto central en las manzanas de edificios de media densidad (EA), y los bordes de baja densidad, que reflejan el comportamiento promedio de los cuatro receptores ubicados en los bordes del barrio (B). La Figura 3 muestra la distribución y referencia de los receptores descriptos.

La Tabla 1 presenta los valores de la temperatura del aire en el espacio exterior para los 21 escenarios correspondientes a cada etapa de análisis. Asimismo, se incluyen los comportamientos térmicos de los casos base de baja densidad para facilitar la comparación de los resultados. Es importante aclarar que el caso base no tiene una respuesta térmica que se pueda comparar en el EA, ya que los escenarios de baja densidad originalmente no contemplaban un área común, sino que mantenían la distribución de los patios individuales de cada vivienda.

Los resultados de la Tabla 1 permiten identificar que la forma de trama que presenta las temperaturas más altas en las tres etapas de análisis es la cul-de-sac. Esto puede explicarse por el hecho de que, aunque esta forma tiene el mayor porcentaje de espacio abierto público (24% del total del barrio), carece de la cantidad y distribución adecuada de vegetación para sombrear las superficies expuestas durante las horas de mayor insolación. Como consecuencia, se acumula una gran cantidad de radiación que no se disipa durante la noche. En contraste, los comportamientos térmicos más frescos se observan en la trama racional combinada con los edificios de tipo 'cinta N-S' y 'peine'. Esta forma de trama presenta una distribución más equilibrada entre los espacios abiertos públicos (12%) y los patios de las viviendas (10%), lo que favorece el intercambio radiante nocturno.

Los resultados obtenidos de los análisis de temperatura en los distintos escenarios muestran cómo y en cuánto las diversas formas urbanas simuladas afectan y modifican el microclima a escala de barrio. A continuación, se discuten las implicaciones de estos resultados, con un enfoque particular en los patrones térmicos observados en cada etapa de análisis:

Análisis del Cañón Vial (CV)

En el análisis del cañón vial, se observa que las configuraciones de forma de trama racional (con edificios 'peine' y 'cinta N-S') presentan temperaturas ligeramente más frescas en comparación con el caso base de baja densidad. Las temperaturas máximas en estos escenarios son más bajas en 0.4ºC y 0.1ºC, respectivamente, lo que sugiere que la disposición racional de los edificios, con calles más anchas y mayor apertura hacia el flujo de aire, facilita la disipación del calor y mejora la circulación del aire, contribuyendo a generar un leve enfriamiento.

Por otro lado, el escenario de mayor calentamiento corresponde a las formas urbanas tipo cul-de-sac, especialmente con configuraciones de edificios en 'cinta E-O', 'U' y 'U espejo'. Estas configuraciones presentan un aumento en la temperatura máxima y promedio, de hasta +1.4ºC y +1.1ºC, respectivamente, en comparación con el caso base. Esto se puede atribuir a la geometría cerrada de estos espacios, que limita la circulación del aire y, por lo tanto, favorece la acumulación de calor. La falta de ventilación adecuada y la disposición cerrada de los edificios contribuyen a la creación de un microclima más cálido.

Análisis del Espacio Abierto Público (EA)

En cuanto al análisis del espacio abierto público, los resultados muestran que la trama racional sigue siendo la más favorable en términos térmicos. Los escenarios con edificios tipo 'peine' y 'cinta N-S' mantienen temperaturas relativamente bajas, con un máximo de 37.7ºC y 38.3ºC, respectivamente, lo que indica que estos tipos de trama permiten una mejor gestión de la radiación solar y una mayor dispersión del calor. La disposición de los edificios en estas configuraciones puede generar sombras más efectivas y una distribución más equilibrada de la radiación, lo que favorece la reducción de las temperaturas.

En contraste, los escenarios con formas urbanas tipo cul-de-sac presentan temperaturas más altas, con máximas que alcanzan hasta los 40ºC en el caso de los edificios 'cinta E-O'. Al igual que en el análisis del cañón vial, estos resultados indican que la forma cerrada y la falta de permeabilidad al flujo de aire generan zonas de acumulación de calor, especialmente en los espacios abiertos públicos, donde la exposición directa al sol puede ser más prolongada.

Análisis del Borde (B)

Finalmente, en el análisis de los bordes del barrio, los resultados siguen una tendencia similar. Los escenarios densificados con trama racional, como los edificios 'peine' y 'cinta N-S', son más frescos en comparación con los escenarios de baja densidad. Las diferencias en las temperaturas máximas y promedio son leves (-0.3ºC a -0.2ºC), pero son indicativas de un ligero efecto positivo de la forma de la trama racional en la reducción de las temperaturas en los bordes.

Por el contrario, los escenarios más cálidos en el borde son los de tipo cul-de-sac, con los edificios 'U' y 'U espejo'. Estos escenarios experimentan un incremento considerable en las temperaturas máximas, mínimas y promedio, con aumentos de hasta +1.2ºC, +0.8ºC y +1.1ºC, respectivamente, en comparación con el caso base de baja densidad. La forma cerrada de estos bordes parece contribuir a un mayor aislamiento térmico, donde el calor se acumula y se disipa con mayor lentitud, lo que incrementa las temperaturas en estas áreas.

Implicancias para la Planificación de Formas Urbanas Sensibles al Clima Árido y Cálido

La planificación urbana constituye un aspecto fundamental en el diseño de entornos urbanos sostenibles y resilientes. Algunos estudios han propuesto directrices morfológicas para el diseño de calles, que incluyen vegetación y los materiales utilizados para pavimentar y sellar superficies (Cárdenas-Jirón et al., 2023).

Los resultados de este estudio subrayan la importancia de abordar a la forma urbana como reguladora del microclima a escala de barrio. Las calles, como componentes fundamentales de la estructura urbana, son elementos que presentan una menor susceptibilidad a cambios dentro de los barrios consolidados. En este sentido, la orientación de las calles desempeña un papel determinante en la configuración de la orientación de las manzanas circundantes, lo que influye directamente en la distribución del espacio urbano (Tojo et al., 2022; Morganti, 2021). A pesar de que la orientación de las calles se mantuvo constante en los 21 escenarios analizados, se evidenció que, bajo condiciones de igual ancho de calle y orientación, las diferencias térmicas son significativas al modificar la disposición de las formas urbanas. Este hallazgo resalta la influencia de la configuración espacial en las condiciones térmicas locales y la necesidad de considerar estos aspectos en el diseño urbano para optimizar la habitabilidad y la eficiencia energética en entornos urbanos áridos a semejanza de lo indicado en Galal et al., (2020).

En lo que respecta a la combinación de tramas y huellas de edificios, los estudios para ciudades en contextos áridos y cálidos planificadas con calles abiertas y forestadas, muestran que las formas urbanas más abiertas y racionales contribuyen a un microclima más fresco. Como es el caso de las tramas con edificios en 'peine' o 'cinta N-S', que ofrecen ventajas térmicas al permitir una mayor circulación del aire y una distribución más uniforme de la radiación solar. En contraste, las configuraciones cerradas, como las tramas cul-de-sac con edificios en 'U' o 'cinta E-O', tienden a generar un microclima más cálido debido a la limitación de la ventilación y la acumulación de calor en espacios más reducidos.

Esto subraya la necesidad de considerar a la combinación entre la forma urbana y la orientación de calles y edificios como factores clave en el diseño urbano para mitigar los efectos del calor en ciudades con procesos de densificación. En coincidencia con Rifat et al. (2024), se observa que, debido al aumento de la urbanización y la expansión de las áreas de asentamiento a lo largo del tiempo, las superficies impermeables han aumentado y los valores de la temperatura de la superficie terrestre también han incrementado. En este sentido, se recomienda implementar estrategias de planificación que promuevan una mejor circulación del aire y la creación de áreas sombreadas, por ser fundamentales para reducir los efectos negativos del aumento de la temperatura en áreas urbanas de zonas áridas.

Aunque los resultados presentados en este estudio se derivan de una metodología basada en enfoques de simulación, estos se alinean con los hallazgos de Manshadi et al., (2024), quienes concluyen que comprender adecuadamente las relaciones causales en la planificación urbana sensible al clima implica adoptar un enfoque integral, apoyada por la modelización dinámica, para poder evaluar de manera precisa las interacciones entre los componentes urbanos y sus efectos en el microclima.

Limitaciones y Replicabilidad del Estudio

Este estudio presenta algunas limitaciones asociadas a las condiciones homogéneas de materialidad y cobertura vegetal, lo que restringe la generalización de los resultados a contextos urbanos más complejos. Pese a ello, la metodología propuesta es replicable en otras ciudades de clima árido o semiárido, siempre que se adapten los parámetros locales. Su aplicación permite comparar configuraciones urbanas bajo criterios estandarizados y avanzar hacia enfoques más integrales, contribuyendo al diseño de formas urbanas sensibles al clima de cada ciudad.

Conclusiones

El presente estudio ha permitido explorar cómo la interacción entre la forma urbana, la densidad, y la compacidad, influyen en el microclima de áreas urbanas en climas áridos y cálidos. Lo analizado permite identificar aspectos clave que contribuyen a una mejor comprensión de la relación entre el diseño urbano y las condiciones térmicas exteriores.

La densificación de áreas urbanas de baja densidad no necesariamente conduce a un aumento de las tempera-

turas durante periodos estivales. Por el contrario, ciertos escenarios densificados, particularmente aquellos con formas de trama racional y edificios dispuestos en configuraciones como 'cinta N-S' y 'peine', mostraron un desempeño térmico similar al caso base de baja densidad. Esto sugiere que, si se implementa de manera controlada, la densificación puede tener efectos neutros o incluso beneficiosos para el microclima urbano, sin generar un deterioro significativo en las temperaturas exteriores.

La forma influye directamente en el comportamiento térmico de las áreas urbanas. Mientras que algunas configuraciones, como las tramas racionales, permiten un flujo de aire adecuado y mejor distribución de la radiación solar, otras formas de tramas, como las de cul-de-sac con edificios en forma de 'U' o 'U espejo', pueden generar un aumento en las temperaturas máximas, mínimas y promedios. Este hallazgo refuerza la importancia de considerar tanto la densidad como la disposición y la orientación de los edificios al momento de planificar un barrio, ya que estos factores afectan directamente la acumulación de calor y la circulación del aire.

El estudio también demostró que la compacidad, cuando se mantiene constante dentro de cada manzana, tiene un efecto importante en la reducción del impacto térmico. Sin embargo, las diferencias observadas entre las formas de huella de los edificios indicaron que ciertas configuraciones, como la 'cinta N-S' y el 'peine', fueron más eficaces para mitigar las altas temperaturas, debido a una mayor exposición al flujo de aire y a una mejor distribución de las sombras sobre el espacio exterior. A pesar de esto, la forma 'cinta N-S' limita la posibilidad de aprovechar la orientación norte para bioclimatizar los espacios interiores de los edificios, lo cual puede ser un factor a considerar en términos de eficiencia energética a nivel de diseño arquitectónico.

Lo expuesto pone de manifiesto la compleja interacción entre forma y clima en el entorno urbano, donde su comportamiento no se puede representar con una sola variable o indicador. Se subraya la necesidad de adoptar enfoques integrales en la planificación urbana, que no solo considere la densidad y la compacidad, sino que también integre aspectos relacionados con la orientación, la forma de la trama urbana y la disposición de los edificios. Este trabajo plantea la discusión desde la perspectiva de la necesidad de incluir nuevos enfoques y análisis de la forma urbana, y sus indicadores, que contribuyan a sintetizar las variables para comprender los mecanismos de intercambio térmico exterior y el impacto microclimático que generan en una región determinada.

Este estudio contribuye a comprender cómo la forma urbana influye en el microclima y ofrece pautas prácticas para que la planificación de los barrios contemple la variable climática. La combinación adecuada de forma, densidad y compacidad en los diseños urbanos puede desempeñar un papel clave en la reducción de los efectos del calor y en la mejora de la calidad de vida de sus habitantes en las ciudades del futuro.

Referencias

ARQQUE GARCÍA, J. (2021). *Guía de rehabilitación climática: Estrategias de adaptación frente al sobrecalentamiento urbano: Caso de estudio barrio Poblenou* [Proyecto final de máster oficial]. Universitat Politècnica de Catalunya, Escola Tècnica Superior d'Arquitectura de Barcelona, Centre de Política del Sòl i Valoracions. http://hdl.handle.net/2117/357233

ÁVALOS, P. (2022). *Aproximaciones conceptuales sobre densidad y forma urbana* (pp. 1–218). Universidad Nacional de Córdoba, Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño. https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/203096/CONICET_Digital_Nro.174269ba-01d3-4a40-afba-4242424e58de_L.pdf?sequence=6&isAllowed=y

C40. (2021). *Heat resilient cities: Measuring benefits of urban heat adaptation*. https://www.c40knowledgehub.org/s/article/HeatResilient-Cities-Measuring-benefits-of-urban-heatadaptation

CÁRDENAS-JIRÓN, L., GRAW, K., GANGWISCH, M., & MATZARAKIS, A. (2023). Influence of street configuration on human thermal comfort and benefits for climate-sensitive urban planning in Santiago de Chile. *Urban Climate, 47*, 10136. https://doi.org/10.1016/j.uclim.2022.10136

CIPPEC. (2019). *Hacia el desarrollo urbano integral del área metropolitana de Mendoza (municipio).* https://www.cippec.org/wp-content/uploads/2019/03/Serie-planificACCI%C3%93N-%C3%81rea-Metropolitana-de-Mendoza-1.pdf

COPERNICUS. (2024). *January climate bulletins.* https://climate.copernicus.eu/copernicus-2024-world-experienced-warmest-january-record

COSTA, I., WOLLMANN, C., WRITZL, L., IENSSE, A., DA SILVA, A., DE FREITAS BAUMHARDT, O., DENIZ, E., & TERZI, F. (2021). Evaluating the role of urban fabric on surface urban heat island: The case of Istanbul. *Sustainable Cities and Society, 73*, 103128. https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.103128

DZRAMADO, E. D., ASIEDU, R. O., OWUSU-MANU, D. G., EDWARDS, D. J., ADESI, M., & ACHEAMPONG, A. (2024). Exploring the socioeconomic factors affecting green cities development. *Smart and Sustainable Built Environment.* https://doi.org/10.1108/SASBE-01-2024-0018

GALAL, O. M., SAILOR, D. J., & MAHMOUD, H. (2020). The impact of urban form on outdoor thermal comfort in hot arid environments during daylight hours: Case study New Aswan. *Building and Environment, 184*, 107222. https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2020.107222

HERIS, M. P., MULLER, B., & WILSON, A. M. (2023). Why does planning matter in microclimate management and urban heat mitigation? *Journal of Planning Education and Research, 43*(2), 371–387. https://doi.org/10.1177/0739456X19883000

IBRAHIM, Y., KERSHAW, T., SHEPHERD, P., & COLEY, D. (2021). On the optimisation of urban form design, energy consumption and outdoor thermal comfort using a parametric workflow in a hot arid zone. *Energies, 14*(13), 4026. https://doi.org/10.3390/en14134026

JURADO CAMACHO, C. (2023). *Caracterización del movimiento de aire en cañones y su impacto térmico en el clima urbano* [Trabajo fin de máster inédito]. Universidad de Sevilla. https://hdl.handle.net/11441/149847

LEMOINE-RODRÍGUEZ, R., INOSTROZA, I., & ZEPP, H. (2022). Does urban climate follow urban form? Analyzing intraurban LST trajectories versus urban form trends in three cities with different background climates. *Science of The Total Environment, 830*, 154570. https://doi.org/10.1016/j.scitotenv.2022.154570

LI, J., WANG, Y., & XIA, Y. (2022). A novel geometric parameter to evaluate the effects of block form on solar radiation towards sustainable urban design. *Sustainable Cities and Society, 84*, 104001. https://doi.org/10.1016/j.scs.2022.104001

MAHMOUD, H., GHANEM, H., & SODOUDI, S. (2021). Urban geometry as an adaptation strategy to improve outdoor thermal performance in hot arid regions: Aswan University as a case study. *Sustainable Cities and Society, 71*, 102965. https://doi.org/10.1016/j.scs.2021.102965

MANSHADI, Z., PARIVAR, P., SOTOUDEH, A., & SHARIFABADI, A. (2024). Modeling urban growth effects on carrying capacity in arid and semi-arid regions using system dynamics. *Ecological Modelling, 487*, 110565. https://doi.org/10.1016/j.ecolmodel.2023.110565

MORGANTI, M. (2021). Energia, densità, forma della città compatta mediterranea. *L'Industria delle Costruzioni, 482*, 86–99. https://www.lindustriadellecostruzioni.it/riviste/energia-densita-forma-della-citta-compatta-mediterranea/

NIETO, K., RODRÍGUEZ, L., MOUTHON, S., & MANJARRES DE LEÓN, J. (2019). Microclima y confort térmico urbano. *Módulo Arquitectura - CUC, 23*(1), 49–88. https://doi.org/10.17981/mod.arq.cuc.23.1.2019.04

PARK, Y., GULDMANN, J., & LIU, D. (2021). Impacts of tree and building shades on the urban heat island: Combining remote sensing, 3D digital city and spatial regression approaches. *Computers, Environment and Urban Systems, 88*, 101655. https://doi.org/10.1016/j.compenvurbsys.2021.101655

RIFAT, O., CHENG, C., & COSEO, P. (2024). Nature-based solutions scenario planning for climate change adaptation in arid and semi-arid regions. *Land, 13*(9), 1464. https://doi.org/10.3390/land13091464

SOSA, M. B., CORREA, E., & CANTON, M. A. (2018). Neighborhood designs for low-density social housing energy efficiency: Case study of an arid city in Argentina. *Energy and Buildings, 168*, 137–146. https://doi.org/10.1016/j.enbuild.2018.03.042

TELLER, J. (2021). Regulating urban densification: What factors should be used? *Buildings and Cities, 2*(1), 302–317. https://doi.org/10.5334/bc.123

TOJO, J. F., GARCÍA, E. H., LÓPEZ, E. R., & MENÉNDEZ, E. P. (2022). *Guía para planificar ciudades saludables.* Federación Española de Municipios y Provincias.

VICUÑA DEL RÍO, M. (2020). Densidad y sus efectos en la transformación espacial de la ciudad contemporánea: Cinco tipologías para interpretar la densificación residencial intensiva en el área metropolitana de Santiago. *Revista 180, 45*, 112–126. https://doi.org/10.32995/rev180.num-45.(2020).art-659

ZHAO, L., OLESON, K., BOU-ZEID, E., KRAYENHOFF, E. S., BRAY, A., ZHU, Q., ET AL. (2021). Global multi-model projections of local urban climates. *Nature Climate Change, 11*, 152–157. https://doi.org/10.1038/s41558-020-00958-8

35 | 3

Sección General

Bitácora 35 (3) 2025: 231-245
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá



Modelo habitacional participativo para comunidades kichwas amazónicas

Participatory Housing Model for Amazonian Kichwa Communities

Modelo Habitacional Participativo para Comunidades Kichwa Amazônicas

Modèle d'Habitat Participatif pour les Communautés Kichwa de l'Amazonie

Fuente: Autoría propia

Autores

Karina Alexandra Chérrez Rodas
Universidad Politécnica de Madrid – Universidad Regional Amazónica Ikiam
karina.cherrezr@alumnos.upm.es
https://orcid.org/0000-0001-6330-3955

Leonardo Francisco Coloma Casañas
Universidad Regional Amazónica Ikiam
leonardo.coloma@ikiam.edu.ec
https://orcid.org/0009-0009-8643-4566

Recibido: 04/05/2025
Aprobado: 07/11/2025

Cómo citar este artículo:

Cherrez Rodas, K.; y Coloma Casañas, L. (2025). Modelo habitacional participativo para comunidades kichwas amazónicas. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 231-245. https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.120125

Resumen

Este estudio analiza las dinámicas habitacionales y territoriales de comunidades kichwas en las periferias urbanas amazónicas de Tena, Ecuador, enfocándose en la producción social del hábitat desde metodologías participativas. Ante la invisibilización histórica de estas comunidades en las políticas públicas, se propone una alternativa a los modelos estandarizados de vivienda estatal mediante la construcción del modelo de Comunidad Productiva Amazónica (CPA). El enfoque metodológico cualitativo se sustentó en herramientas como cartografías sociales, entrevistas y talleres participativos, permitiendo identificar tres dimensiones clave: la organización social basada en familias extensas, la economía sustentada en actividades productivas tradicionales (chacra, artesanías, cría de animales, medicina natural), y las carencias habitacionales que no responden a las formas culturales de habitar. La propuesta CPA integra vivienda, espacios productivos y de gestión comunitaria, articulados desde la cosmovisión kichwa. La propuesta de programa habitacional incluye lotes para vivienda unifamiliar y terrenos colectivos para actividades culturales y agrícolas, promoviendo sostenibilidad, apropiación e identidad cultural. Este trabajo busca incidir en políticas públicas para construir soluciones habitacionales interculturales y contextualizadas, reconociendo a las periferias amazónicas como territorios estratégicos en la planificación urbana.

Palabras clave: desarrollo comunitario, planificación rural, actividad cultural, hábitat, participación comunitaria

Autores

Karina Alexandra Chérrez Rodas

Doctoranda en Sostenibilidad y Regeneración Urbana por la Universidad Politécnica de Madrid. Especialista en diseño urbano y arquitectura sostenible en contextos amazónicos, graduada de la Universidad de Cuenca y magíster en Diseño Urbano Arquitectónico por la Universidad Nacional de Córdoba. Docente investigadora en la Universidad Regional Amazónica Ikiam desde el 2019, fue directora de la carrera de Arquitectura Sostenible en 2022–2023 y 2024–2025. Lidera el Laboratorio de Diseño Sostenible para Espacios Habitables y la línea "Diseño y Regeneración del Paisaje". Cuenta con artículos, libro y ponencias nacionales e internacionales, enfocadas en sostenibilidad y territorio amazónico.

Leonardo Francisco Coloma Casañas

Arquitecto, Urbanista y Docente e Investigador de la Universidad Regional Amazónica. Ikiam. Sus enseñanzas e investigaciones abarcan la Teoría e Historia de la Arquitectura, el Urbanismo y las transiciones entre los entornos naturales y construidos. En la actualidad, busca promover investigaciones y proyectos involucrados con asentamientos humanos en la Amazonía ecuatoriana, la expansión urbana sobre el territorio y la identidad de dichas sociedades. Además, desarrolla proyectos de arquitectura y construcción.

Abstract

This study analyzes the housing and territorial dynamics of Kichwa communities in the urban peripheries of Tena, Ecuador, focusing on the social production of habitat through participatory methodologies. Given the historical invisibility of these communities in public policies, an alternative to standardized state housing models is proposed through the construction of the Amazon Productive Community (APC) model. The qualitative methodological approach was supported by tools such as social mapping, interviews, and participatory workshops, allowing us to identify three key dimensions: social organization based on extended families, an economy sustained by traditional productive activities (farming, handicrafts, animal husbandry, natural medicine), and housing shortages that do not respond to their cultural ways of living. The APC proposal integrates housing, productive spaces, and community management, articulated from the Kichwa worldview. The design includes lots for single-family housing and collective lands for cultural and agricultural activities, promoting sustainability and cultural appropriation and identity. This work seeks to influence public policies to build intercultural and contextualized housing solutions, recognizing Amazonian peripheries as strategic territories in urban planning.

Keywords: community development, rural planning, cultural activity, habitat, community participation

Résumé

Cette étude analyse les dynamiques territoriales et résidentielles des communautés kichwa situées dans les périphéries urbaines de Tena, en Équateur, en se concentrant sur la production sociale de l'habitat à travers des méthodologies participatives. Face à l'invisibilisation historique de ces communautés dans les politiques publiques, une alternative aux modèles standardisés de logement étatique est proposée à travers la construction du modèle de Communauté Productive Amazonienne (CPA). L'approche méthodologique qualitative s'est appuyée sur des outils tels que la cartographie sociale, les entretiens et les ateliers participatifs, permettant d'identifier trois dimensions clés : une organisation sociale fondée sur des familles élargies, une économie soutenue par des activités productives traditionnelles (agriculture, artisanat, élevage, médecine naturelle), et des déficits en matière de logement qui ne répondent pas aux modes d'habiter culturels. La proposition de la CPA intègre logement, espaces productifs et gestion communautaire, articulés selon la cosmovision kichwa. Le programme prévoit des lots pour des habitations unifamiliales ainsi que des terrains collectifs destinés à des activités agricoles et culturelles, favorisant la durabilité, l'appropriation et l'identité culturelle. Ce travail cherche à influencer les politiques publiques en vue de construire des solutions de logement interculturelles et contextualisées, en reconnaissant les périphéries amazoniennes comme des territoires stratégiques pour la planification urbaine.

Resumo

Este estudo analisa as dinâmicas habitacionais e territoriais de comunidades Kichwa nas periferias urbanas amazônicas de Tena, Equador, com foco na produção social do habitat a partir de metodologias participativas. Diante da histórica invisibilização dessas comunidades nas políticas públicas, propõe-se uma alternativa aos modelos padronizados de habitação estatal por meio da construção do modelo de Comunidade Produtiva Amazônica (CPA). A abordagem metodológica qualitativa baseou-se em ferramentas como cartografias sociais, entrevistas e oficinas participativas, permitindo identificar três dimensões centrais: a organização social fundamentada em famílias extensas; a economia sustentada por atividades produtivas tradicionais (chacra, artesanato, criação de animais e medicina natural); e as carências habitacionais que não correspondem às formas culturais de habitar. A proposta da CPA integra habitação, espaços produtivos e de gestão comunitária, articulados segundo a cosmovisão kichwa. O programa habitacional propõe lotes destinados à moradia unifamiliar e terrenos coletivos voltados a atividades culturais e agrícolas, promovendo a sustentabilidade, a apropriação e a identidade cultural. Este trabalho busca influenciar as políticas públicas na construção de soluções habitacionais interculturais e contextualizadas, reconhecendo as periferias amazônicas como territórios estratégicos no planejamento urbano.

Palavras-chave: desenvolvimento comunitário, planejamento rural, atividade cultural, habitat, participação comunitária

Bitácora 35 (3)

Modelo habitacional participativo para comunidades kichwas amazónicas

Mots-clés : développement communautaire, planification rurale, activité culturelle, habitat, participation communautaire

Introducción

La investigación propone la categoría de Comunidad Productiva Amazónica (CPA) como modelo de hábitat culturalmente pertinente, resultado de un proceso participativo con comunidades kichwas amazónicas en la periferia de la ciudad de Tena. El estudio busca generar aportes conceptuales y proyectuales capaces de enriquecer y diversificar la política estatal de vivienda colectiva en la región amazónica ecuatoriana, integrando los saberes locales y las dinámicas propias del territorio.

En las últimas décadas, el concepto de periferia ha adquirido relevancia en el análisis de los territorios urbanos latinoamericanos. En este marco, las periferias urbanas amazónicas emergen como territorios críticos, poco visibilizados en los procesos de planificación. Lejos de ser concebidas únicamente como márgenes físicos, las periferias se entienden hoy como espacios de hibridación, disputa y producción de formas de vida diversas, donde confluyen desigualdad estructural, creatividad colectiva y organización comunitaria (González, 2018; Ribeiro et al., 2023). La literatura urbana, enriquecida a partir de procesos de expansión informal, extractivismo urbano, presencia indígena y carencias estructurales en vivienda e infraestructura no profundiza en cuestiones de participación ciudadana ni concepción de los hábitats amazónicos a partir de sus lógicas y saberes ancestrales, pese a que en los últimos años se han formulado varios estudios con respecto a procesos de colonización (que se han dado en la Amazonía) y descolonización (que en muchos casos sigue siendo un ideal) (Bayón & Moncrieff, 2022; Hidalgo & Janoschka, 2014).

En Ecuador, las comunidades kichwas asentadas en las periferias urbanas de ciudades como Tena enfrentan una doble invisibilización: como población indígena en zonas de expansión y como habitantes de territorios que escapan a las categorías normativas de lo rural y lo urbano. En estos espacios, las políticas públicas de vivienda han operado bajo enfoques estandarizados que desconocen las formas de organización social, producción económica y territorialidad propias de estas comunidades, generando propuestas habitacionales desarticuladas de sus prácticas culturales y productivas (Barros, 2024). En el caso de programas y proyectos impulsados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ecuador, fue a partir del 2021 que se empezó a considerar la importancia de las particularidades de las regiones Costa, Sierra y Amazonía en la concepción de políticas públicas. Este hecho requiere una atención profunda, ya que los procesos de expansión urbana amenazan con continuar insertando otros tipos de arquitecturas y lógicas espaciales en comunidades lejanas, causando pérdidas en valores tradicionales y arquitectura vernácula (Morocho et al., 2024).

Pese a que existe una amplia literatura sobre hábitat popular urbano y producción social del espacio en América Latina (Castells, 2004; Boano, 2015), se constata una ausencia de estudios sobre hábitat indígena urbano amazónico, particularmente en lo que respecta a propuestas arquitectónicas con metodologías participativas. Si bien algunos trabajos han avanzado en documentar experiencias de vivienda indígena en contextos rurales (Pulgar, 2007; Morocho et al., 2024), las formas del habitar indígena en ciudad y periferia siguen siendo escasamente abordadas y poco comprendidas.

Desde este enfoque, la investigación propone la categoría de Comunidad Productiva Amazónica (CPA) como modelo de hábitat culturalmente pertinente, resultado de un proceso participativo con comunidades kichwas amazónicas en la periferia de la ciudad de Tena (ver Figura 1). El estudio busca generar aportes conceptuales y proyectuales capaces de enriquecer y diversificar la política estatal de vivienda colectiva en la región amazónica ecuatoriana, integrando los saberes locales y las

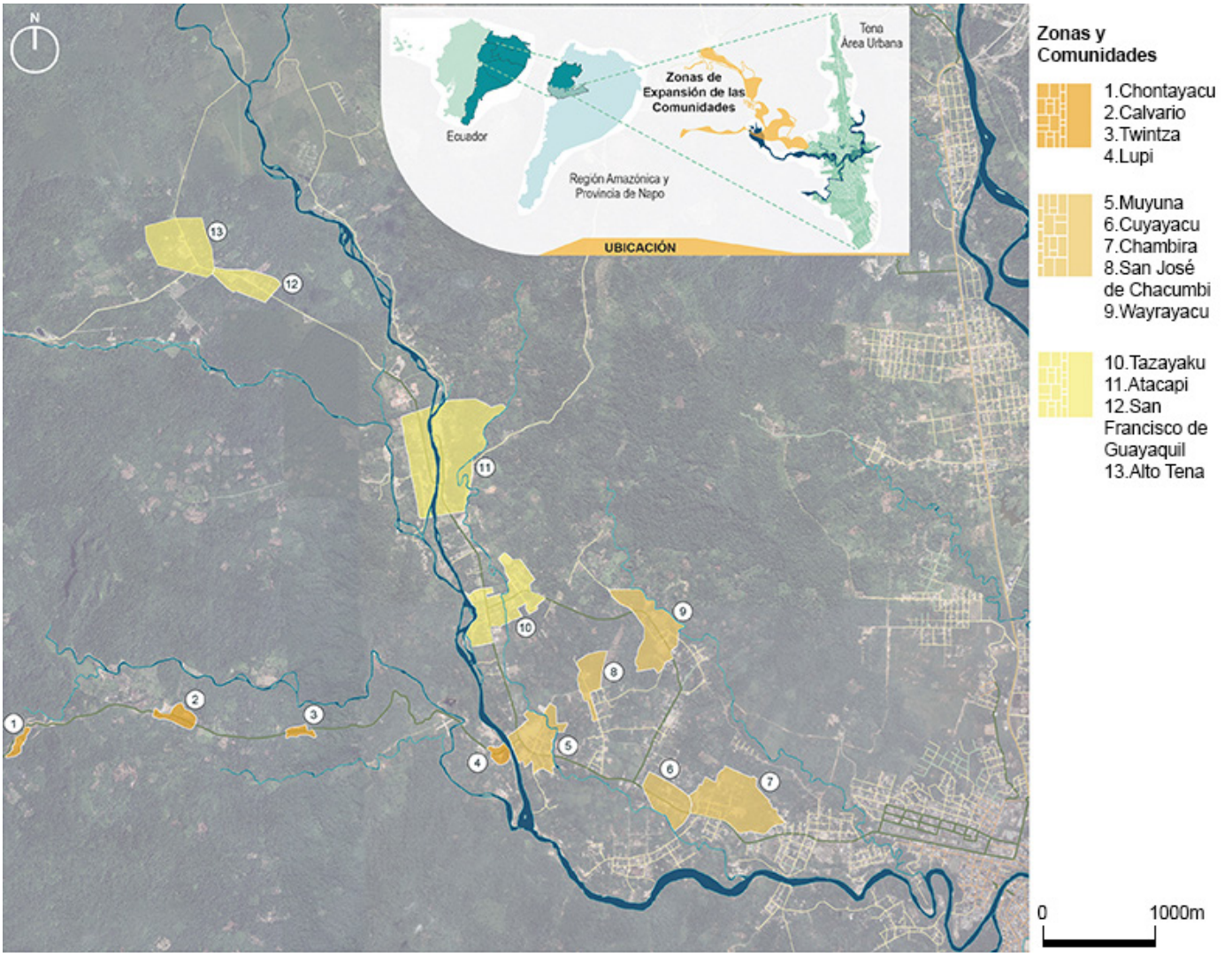


Figura 1. Ubicación de comunidades kichwa dentro de las zonas de expansión urbana de Tena
Fuente: Elaboración propia.

dinámicas propias del territorio. En coherencia con este propósito, se plantea la siguiente pregunta central: ¿cómo pueden construirse propuestas de vivienda culturalmente pertinentes con comunidades kichwas de las periferias amazónicas, considerando sus formas de habitar, organización y producción en zonas de expansión de Tena?

Surge, así, la siguiente hipótesis: el desarrollo de metodologías participativas con comunidades kichwas amazónicas permite visibilizar y proyectar formas alternativas de hábitat indígena, articuladas con la territorialidad y las dinámicas productivas locales, que aportan bases conceptuales para diversificar la política estatal de vivienda en la región amazónica. Las variables centrales en discusión son los modelos de producción habitacional participativa, la organización de comunidades indígenas en zonas de expansión, y los criterios de pertinencia cultural en la arquitectura y planificación del hábitat.

La investigación adopta un enfoque cualitativo interpretativo, sustentado en técnicas de investigación acción participativa como cartografías sociales, matrices de priorización, entrevistas informales y relatorías comunitarias. En línea con Barros Esquivel (2024), el enfoque metodológico se orienta a la co-construcción de alternativas habitacionales desde la experiencia territorial de los actores sociales implicados, a partir de la comprensión de necesidades, problemáticas y formas de habitar locales.

El artículo se organiza en cinco secciones. Tras esta introducción, se presenta una revisión crítica de la literatura sobre periferias urbanas latinoamericanas, producción social del hábitat y participación indígena en zonas de expansión. Luego se describe la metodología empleada y el proceso de trabajo participativo. La cuarta sección expone los resultados obtenidos, incluyendo la caracterización de las comunidades y la conceptualización del modelo CPA

(Comunidad Productiva Amazónica). Finalmente, se discuten los hallazgos sobre periferias, cultura e innovación territorial, identificando proyecciones para la investigación y la política pública.

Revisión de Literatura

En los últimos años, el estudio de las periferias urbanas ha ocupado un lugar estratégico en el debate latinoamericano, articulando reflexiones sobre desigualdad territorial, formas alternativas de producción del espacio y dinámicas de resistencia popular frente a la planificación estatal. Esta sección revisa críticamente la literatura relevante para contextualizar conceptualmente esta investigación, identificar los vacíos existentes y fundamentar su aporte teórico y empírico.

Periferias Urbanas en América Latina: Debates Conceptuales e Históricos

La noción de periferia ha sido clave para comprender los procesos de dependencia estructural y desigualdad en América Latina, desde su formulación en los estudios de dependencia (Mayol Miranda, 2012)) hasta su resignificación en los estudios urbanos contemporáneos. En las últimas décadas, se ha discutido cómo las periferias no solo constituyen territorios de carencia y subordinación, sino también entornos de producción social del espacio, de resistencia y de generación de saberes alternativos (Castells, 2004; Zibechi, 2008).

Para Alicia Lindón, la periferia "da cuenta de la relación de un territorio con otro dentro de un continuo urbano en expansión"; es componente intrínseco de la existencia de un centro y, por tanto, adopta los comportamientos, formas y políticas de la ciudad cuando la expansión de esta última la alcanza. Para bien o para mal, la periferia tiende a implementar cambios a partir del orden urbano conocido o cercano (Lindón, 2020). Este crecimiento del centro a la periferia se gesta, como lo menciona Marlown Cuenca (2019), a partir de dinámicas sociales difíciles de controlar con fuertes bases en la informalidad, una característica que abre posibilidades para los más pobres. Autores como González García (2018) y Ribeiro et al. (2023) han propuesto abordar las periferias como espacios de bordes y fronteras urbanas, donde se superponen dinámicas de informalidad, desposesión y organización comunitaria. Este enfoque permite reconocer la heterogeneidad de las periferias, problematizando su tradicional asociación exclusiva con espacios marginales o informales localizados en las afueras de las ciudades. Feltrán (2010); Lindón (2017) y Souza et al., (2020) coinciden en señalar que la producción social de la periferia es una práctica territorial que reconfigura permanentemente sus sentidos y localizaciones, produciendo también subjetividades urbanas propias.

No obstante, buena parte de esta literatura se ha centrado en grandes urbes latinoamericanas y en barrios populares periféricos de las grandes ciudades, dejando escasamente exploradas las periferias amazónicas como territorios en expansión, particularmente aquellas habitadas por pueblos originarios cuyas trayectorias históricas, productivas y simbólicas, presentan dinámicas específicas.

Producción Social del Hábitat y Formas de Habitar Indígena en Zonas de Expansión

La producción social del hábitat, entendida como el conjunto de prácticas mediante las cuales comunidades populares y pueblos originarios construyen su espacio habitable desde procesos autogestionados o colectivos (Lefebvre, 1974; Castells, 2004), ha sido abordada en América Latina con énfasis en territorios rurales o en urbanizaciones populares informales. Boano (2015), destaca la capacidad de estas comunidades para producir hábitats alternativos a los modelos estatales o mercantiles, aunque señala, también, las limitaciones estructurales impuestas por políticas urbanas estandarizadas.

En el caso de los pueblos indígenas, la literatura se ha enfocado principalmente en hábitats rurales o de selva adentro. Trabajos como el de Pulgar Pinaud (2007) evidencian la importancia de las viviendas como espacios de reproducción cultural, organización social y gestión comunitaria, proponiendo metodologías participativas para el diseño de viviendas culturalmente pertinentes. Sin embargo, los estudios que abordan las formas de habitar indígena en ejes de expansión amazónica son escasos y dispersos, aunque como lo detallan Alexiades y Peluso (2016), la imagen idealizada de una Amazonía como territorio compuesto por poblaciones que habitan los bosques no es para nada precisa. Hoy en día, una porción significativa de la población indígena y rural reside en áreas urbanas o mantiene lazos importantes con ellas.

Hidalgo y Janoschka (2014) advierten que la urbanización acelerada en zonas amazónicas ha generado periferias donde confluyen poblaciones rurales migrantes y comunidades indígenas en transición. En ellas, la planificación estatal reproduce modelos urbanos homogeneizantes que desconocen las formas indígenas de ocupación y producción territorial. La urbanización de la periferia amazónica se ha dado a partir de la expansión de ciudades y poblados preexistentes y la aparición de nuevos asentamientos donde la improvisación, la precariedad, la escasez de infraestructura, servicios básicos de calidad y la falta de planificación o su deficiencia se han



Figura 2. Producción estatal de vivienda en la Amazonía, "Urbanización Hermana Guillermina Gavilanes" (izquierda) en contraste con las viviendas comunitarias, ambas en periferias urbanas

Fuente: Elaboración propia.

convertido en el denominador común de la estructuración e imagen urbana de dichas comunidades (Alexiades y Peluso, 2016).

Un caso cercano es el de la Urbanización 'Hermana Guillermina Gavilanes', donde se implementaron, en un lote en la periferia de Santa Clara (un pequeño poblado a 40 kilómetros al sur de Tena), un total de 62 viviendas de alrededor de 50 m2. Las viviendas, desarrolladas a partir de una única tipología denominada 'Juntos por ti', fueron destinadas a poblaciones en pobreza extrema, pobreza moderada, algunas de ellas con discapacidades. Dentro de las características de la población resalta el hecho de que provienen de zonas indígenas de hasta 40km a la redonda, sin ningún vínculo directo con el área urbana cercana (Brito y Mendoza, 2022). A esto se suma una propuesta estatal de 'urbanización' sin ninguna intención de relacionar las particularidades de la gente y sus modos de vida, generando un hábitat descontextualizado (ver Figura 2).

Participación Comunitaria y Productividad en Zonas de Expansión Urbana

Desde la década de 1980, se ha documentado ampliamente el papel de las periferias como comunidades de organización social y contestación política frente a los modelos estatales y neoliberales de urbanización (Castells, 1972; Zibechi, 2008). Particularmente, Zibechi (2008) destaca el potencial de las comunidades periféricas para construir alternativas urbanas desde la autogestión y la economía popular.

Más recientemente, Auyero y Servián (2023) han documentado cómo las periferias urbanas siguen siendo espacios de creación de ciudadanía popular y saberes organizativos,

resistiendo procesos de desposesión urbana. Sin embargo, existe un déficit de estudios que aborden estas dinámicas en periferias amazónicas urbanas indígenas, y menos aún desde una perspectiva participativa que considere la vivienda como espacio productivo, cultural y organizativo.

En el campo de las metodologías participativas, Bayón et al. (2020) señalan la importancia de recuperar las metodologías colectivas en la construcción de propuestas de hábitat popular, pero advierten que estas prácticas han tenido escasa aplicación en territorios amazónicos urbanos, donde predomina una gestión estatal verticalista y centralizada.

Este vacío es particularmente evidente en lo que respecta a propuestas habitacionales participativas que integren vivienda, producción económica familiar y gestión comunitaria en contextos amazónicos urbanos, cuestión que este estudio busca abordar. En primer lugar, existe escasa documentación sobre las periferias en zonas de expansión amazónica con presencia de indígenas, pese a constituir territorios estratégicos para comprender las dinámicas de desposesión, suburbanización desigual y transformación socioespacial que configuran las ciudades amazónicas en desarrollo. En segundo término, los estudios sobre la producción social del hábitat indígena en ciudades en desarrollo resultan limitados, especialmente en lo que respecta a su articulación con formas de vivienda productiva y organización familiar ampliada, elementos centrales para la reproducción cultural y económica de estas comunidades en ejes de expansión. Finalmente, se advierte una ausencia de sistematización de metodologías participativas aplicadas al diseño de programas habitacionales en periferias amazónicas, lo que restringe la generación de alternativas habitacionales pertinentes y sostenibles. Estas líneas de trabajo dialogan con los planteamientos de Hidalgo y Janoschka (2014) sobre una comprensión de las periferias latinoamericanas más allá de su condición geográfica, como territorios afectados por procesos de acumulación por desposesión del hábitat y desplazamientos múltiples. En este marco, el artículo presenta una aproximación empírica y conceptual al debate sobre las periferias amazónicas, específicamente en el caso de la ciudad de Tena, a partir de la construcción participativa de un modelo de Comunidad Productiva Amazónica (CPA) que integra vivienda, producción económica y gestión comunitaria desde una perspectiva intercultural, territorial y de derecho al hábitat.

Metodología

Esta investigación se desarrolló bajo un enfoque cualitativo interpretativo, con énfasis en metodologías participativas orientadas a la producción de información territorial, habitacional y productiva en comunidades kichwas amazónicas asentadas en la periferia. En este trabajo se aborda la zona de expansión urbana de la ciudad de Tena-Ecuador hacia la parroquia Muyuna. La elección del enfoque participativo responde a la necesidad de incorporar los saberes y prácticas sociales locales de estas comunidades indígenas en la construcción de propuestas habitacionales culturalmente pertinentes (Pulgar, 2007; Barros, 2024).

El estudio se concibió como un caso múltiple, combinando técnicas participativas, herramientas etnográficas y procesos de co-diseño arquitectónico con las comunidades involucradas, a fin de caracterizar sus dinámicas productivas y del habitar, y construir colectivamente lineamientos para programas habitacionales desde un enfoque arquitectónico que permita la formulación del modelo de Comunidad Productiva Amazónica (CPA).

El trabajo de campo se llevó a cabo entre enero y noviembre de 2024, periodo en el cual se ejecutó una secuencia de tres procesos participativos por cada una de las comunidades, complementados con recorridos de observación directa, entrevistas informales y levantamiento cartográfico social. A partir de estos procesos no solo se obtuvieron diagnósticos y priorizaciones, sino también criterios y componentes espaciales para una nueva propuesta habitacional. El proceso participativo se desarrolló en trece comunidades de la zona de estudio, involucrando un total de setenta y dos familias, con al menos cinco por comunidad. En algunos casos participaron varios integrantes de un mismo núcleo familiar.

La metodología contempló una fase inicial de capacitación a practicantes universitarios sobre la aplicación de los talleres participativos y la sensibilización para el trabajo con comunidades kichwas. Posteriormente, se efectuaron visitas de reconocimiento territorial y reuniones con representantes locales, tras las cuales se firmaron acuerdos de consentimiento informado, garantizando la colaboración, la confidencialidad y el uso responsable de la información.

El calendario de talleres se definió de manera consensuada con las comunidades, respetando sus tiempos sociales y productivos. Algunas actividades debieron reagendarse, aun así, los encuentros se completaron entre los periodos marzo–abril y septiembre–noviembre, asegurando la participación plena.



Figura 3. Desarrollo de procesos participativos con diversas metodologías
Fuente: Elaboración propia.

Gracias a la experiencia previa del equipo en procesos territoriales amazónicos, se implementaron estrategias de comunicación intercultural mediante íconos, mapas y recursos gráficos, que facilitaron la interacción con comuneros cuya lengua principal es el kichwa. La inclusión de practicantes pertenecientes a los propios grupos locales fortaleció la mediación cultural y la confianza durante los talleres (ver Figura 3).

La técnica central empleada fue la entrevista grupal apoyada en herramientas participativas —mapas parlantes, cartografías sociales y matrices temáticas—, desarrollada tanto en viviendas familiares como en espacios comunales, según la dinámica de cada comunidad.

Este proceso garantizó la validez participativa y la pertinencia cultural de la información obtenida, adaptando las dinámicas metodológicas a la diversidad territorial y organizativa de las comunidades kichwas. La experiencia confirmó que la flexibilidad, la mediación intercultural y la reciprocidad investigadora–comunidad fueron claves para sostener la participación y fortalecer la construcción colectiva del conocimiento.

Más allá de la aplicación instrumental de técnicas participativas, el proceso permitió evaluar críticamente la pertinencia y los límites de cada metodología en el contexto amazónico. Se constató que la cartografía social y los mapas parlantes resultaron especialmente eficaces para facilitar la comunicación intercultural, mientras que las matrices temáticas y de priorización demandaron un

Variable	Dinámica Asociada	Indicadores Empíricos	Instrumentos/Fuentes
Forma de habitar kichwa	Ocupación de suelo y estructura familiar	Espacios colectivos. Tipos de familias	Mapas sociales
Actividades productivas y comunitarias	Diversidad de oficios y cultivos	Tipo de actividades productivas por familia. Lugar de la actividad	Cartografía social. Matrices de priorización participativa
Condiciones habitacionales	Carencias de servicios básicos. Adaptabilidad a la vivienda actual. Espacios para actividades productivas	Servicios básicos en la vivienda. Espacios de producción	Cartografía social participativa. Mapas parlantes. Matriz temática de problemas

Tabla 1. Matriz metodológica de variables, dinámicas e indicadores participativos
Fuente: Elaboración propia con base en los procesos participativos realizados.

acompañamiento más cercano de los facilitadores debido a la diversidad lingüística y de niveles de alfabetización. Asimismo, las lluvias intensas y las dinámicas productivas estacionales generaron ajustes constantes en los calendarios, evidenciando que la flexibilidad metodológica es un componente estructural del trabajo participativo. Esta reflexión se incorpora en la hipótesis, al reconocer que las metodologías participativas no solo producen información, sino también conocimiento situado sobre los procesos de co-diseño habitacional.

Las etapas de trabajo participativo se organizaron en cuatro momentos secuenciales: diagnóstico territorial y habitacional participativo; análisis de actividades productivas comunitarias; formulación participativa de lineamientos CPA, y sistematización y conceptualización arquitectónica. El primero se realizó a partir de la cartografía social de cada comunidad, de sus áreas productivas y problemáticas locales, y de la identificación de los patrones de agrupamiento familiar y espacios colectivos. El segundo, mediante mapeo participativo de oficios, cultivos y prácticas productivas, enfatizando las actividades económicas estratégicas de la comunidad e identificando carencias productivas vinculadas a la vivienda y el entorno. El siguiente fue la construcción colectiva de criterios para viviendas productivas con pertinencia cultural kichwa, definición participativa de los componentes productivos, habitacionales y culturales, y la deliberación comunitaria sobre la organización espacial y funcional deseada. Finalmente, se sintetizaron resultados y lineamientos y se tradujeron en un programa arquitectónico habitacional para las comunidades y en una propuesta espacial funcional de CPA sobre un lote comunitario que agrupa viviendas tipo o mínimas, articulando vivienda, espacios productivos, culturales y de conservación ambiental.

La información generada se produjo a través de cartografías sociales elaboradas por las comunidades, de matrices de priorización de actividades productivas, matrices temáticas de problemas, notas de campo y registros audiovisuales de recorridos, y observaciones directas y diálogos informales a dirigentes y habitantes.

Además, es importante acotar que el análisis se organizó en torno a tres dimensiones previamente definidas: organización social y estructura familiar kichwa, actividades productivas comunitarias, y condiciones habitacionales y desajustes con las formas de habitar local. A partir de estas, se realizó una síntesis que permitió construir lineamientos habitacionales y territoriales y estructurar un programa arquitectónico de una CPA, con base en la interpretación conjunta de los insumos generados en los talleres participativos.

Finalmente, se sistematizaron las relaciones entre las variables de estudio, las dinámicas territoriales observadas, los indicadores empíricos y las fuentes participativas utilizadas, como se muestra en la siguiente matriz de articulación entre variables, dinámicas, indicadores y fuentes (ver Tabla 1).

En el marco de la investigación general, los talleres participativos aplicados corresponden a la fase metodológica que sustenta el presente artículo, mientras el proceso continúa en desarrollo dentro de las comunidades, profundizando las escalas de trabajo desde el territorio hasta la vivienda y el conjunto habitacional. Las trece comunidades involucradas se agrupan en tres zonas que configuran el área de expansión más activa de Tena, donde convergen procesos de planificación, investigación y desarrollo territorial. Los hallazgos aquí presentados se derivan de la experiencia territorial que validó el proyecto Comunidades

Productivas Amazónicas (CPA), desarrollado en conjunto con el MIDUVI, cuyo objetivo es caracterizar un modelo habitacional pertinente para la región amazónica. En este contexto, el artículo corresponde a la fase de formulación conceptual y metodológica del modelo CPA, construido a partir de la participación activa de comunidades kichwas y en articulación con el interés institucional del Estado. Los siguientes pasos de la investigación, actualmente en marcha, se orientan a la aplicación del modelo en estudios de caso específicos, con miras a su concreción proyectual y su futura integración en las políticas habitacionales amazónicas.

Resultados

Los resultados de esta investigación permiten identificar, a partir de los talleres participativos realizados en comunidades kichwas amazónicas de la periferia urbana de Tena y de la posterior conceptualización arquitectónica, tres dimensiones centrales que estructuran las dinámicas de organización social, actividades productivas y condiciones habitacionales en estos territorios. A partir de estas dimensiones se definen los lineamientos que sustentan la propuesta de un programa de vivienda productiva amazónica CPA y su modelo de organización espacial.

Los resultados que se presentan a continuación contrastan directamente la hipótesis de que las metodologías participativas permiten visibilizar y proyectar formas alternativas de hábitat indígena. A partir del análisis de la información generada en los talleres y de la reflexión sobre su aplicación, se identificaron tres dimensiones estructurantes del hábitat kichwa amazónico.

Organización Social y Estructura Familiar Kichwa

El diagnóstico participativo reveló que la organización social de estas comunidades se mantiene articulada en torno a grupos familiares extensos, compuestos por núcleos familiares que habitan viviendas cercanas y comparten espacios e infraestructuras de uso común. En los mapas sociales elaborados se registró un promedio de tres grupos familiares principales por asentamiento, cuya organización territorial obedece a vínculos de parentesco y prácticas ancestrales. Las tipologías familiares identificadas fueron: familia nuclear (60%), familia unipersonal (10%) y familia extensa (30%).

Actividades Productivas Familiares y Comunitarias

La economía familiar y comunitaria de los asentamientos analizados se sustenta en un sistema mixto de producción agroforestal, artesanal y de autoconsumo. La actividad central y común a todas las localidades es la chacra, entendida como un espacio de cultivo familiar basado en saberes ancestrales. A esta se suman, en orden de predominancia, la elaboración y venta de artesanías, la cría de aves menores, el uso de medicina natural y la pesca en ríos y vertientes de agua.

Estas prácticas, identificadas mediante cartografías sociales y matrices de priorización participativa, garantizan la autosuficiencia alimentaria y económica, configurando un modo de vida colectivo que articula conocimientos tradicionales con dinámicas emergentes propias de las zonas de expansión urbana. Asimismo, se constató que las familias desarrollan estas actividades tanto en sus viviendas como en espacios comunitarios, lo cual constituye una expresión concreta de su forma de organización social y territorial.

Condiciones Habitacionales y Desajustes con las Formas de Habitar Local

Los talleres de cartografía social participativa y las matrices temáticas de problemas habitacionales permitieron identificar múltiples precariedades en las viviendas existentes. Las construcciones presentan limitaciones de habitabilidad, con materiales improvisados y sin acceso continuo a servicios básicos.

Las carencias prioritarias señaladas por los participantes fueron la insuficiencia de espacios productivos anexos a la vivienda, necesarios para el desarrollo de actividades familiares como la agricultura, crianza de animales o elaboración de productos; la falta de adecuación o adaptación de las tipologías habitacionales frente a la organización familiar extendida, una condición generalizada de las comunidades kichwas, y las deficiencias en servicios básicos (agua, saneamiento) y en la conectividad vial interna, que limita la integración barrial y el acceso a servicios externos.

En la evaluación participativa en escala, el 90 % de los participantes manifestó que los programas estatales de vivienda social no reconocen las formas propias de habitar kichwa ni sus dinámicas productivas y comunitarias. Además, varios señalaron que su forma de posesión de la tierra —frecuentemente colectiva, heredada o sin título formal individual— les impide acceder a los beneficios de los programas estatales de vivienda, los cuales exigen la propiedad formal como requisito de postulación. Esta situación refuerza la exclusión de las comunidades kichwas de los mecanismos de apoyo habitacional y pone de relieve la necesidad de ajustar las políticas públicas para incorporar modalidades de tenencia y gestión comunitaria del suelo propias del territorio amazónico.

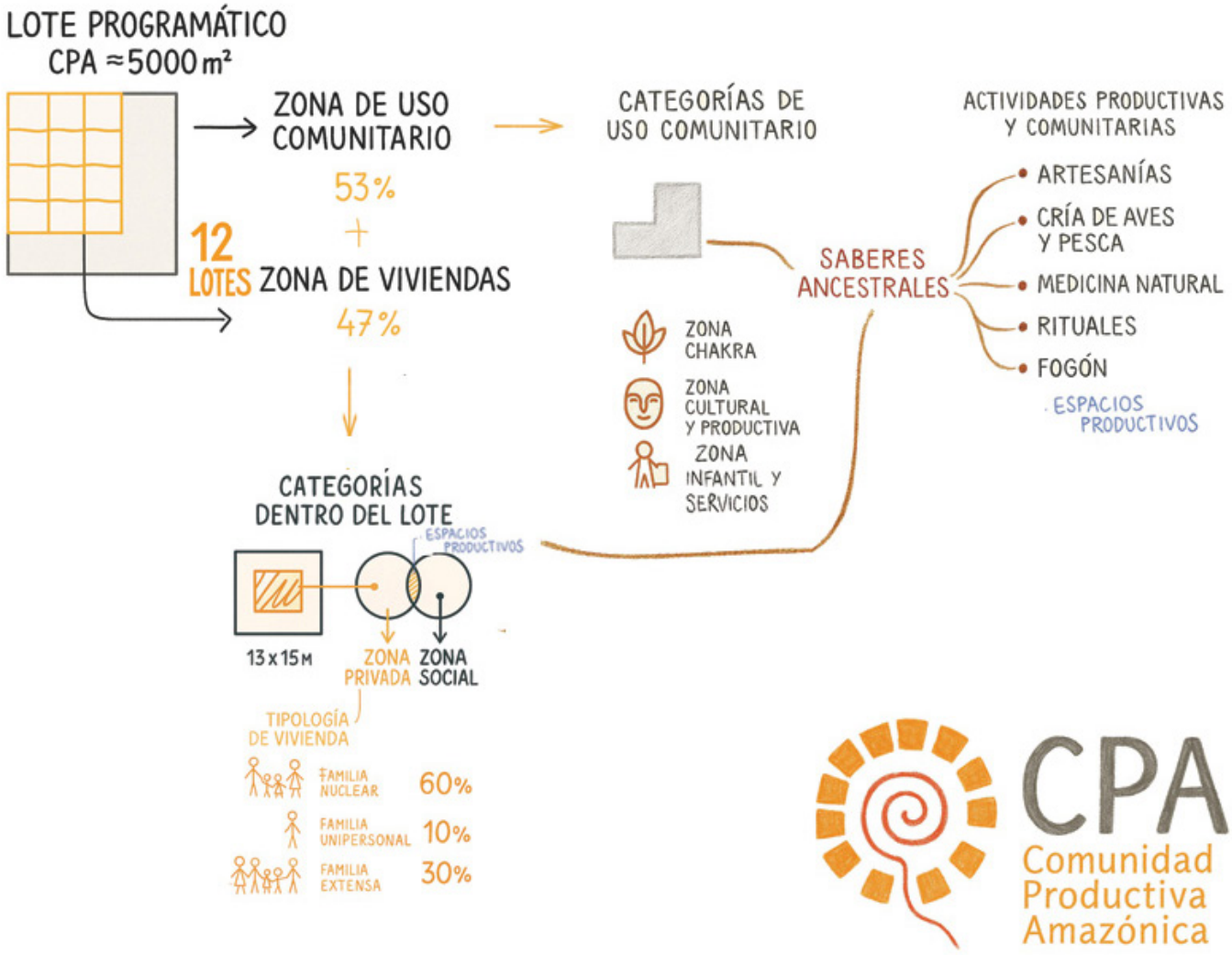


Figura 4. Conceptualización del modelo habitacional Comunidad Productiva Amazónica (CPA)
Fuente: Elaboración propia.

Conceptualización de la Comunidad Productiva Amazónica (CPA): organización y funcionalidad

A partir de estos hallazgos se establecieron lineamientos territoriales y espaciales para un programa habitacional específico que responda a las formas de organización social y productiva de las comunidades kichwas amazónicas. Dentro de la metodología, se consultaron con los participantes las áreas destinadas a las actividades productivas, domésticas y comunitarias, considerando tanto las superficies actuales como las dimensiones óptimas para su desarrollo. Este análisis permitió definir el lote mínimo de referencia en 5,000m² como la unidad base de la CPA, superficie que equilibra funciones familiares y colectivas y permite proyectar un máximo de doce unidades de vivienda.

En su formulación, el modelo busca mantener coherencia con los lineamientos del MIDUVI, particularmente en cuanto a la definición del lote familiar mínimo, pero ajustándolos a las particularidades ambientales y culturales del hábitat amazónico. Por ello, se conserva como referencia el lote familiar de 13 × 15 m, sobre el cual, en investigaciones transversales del mismo proyecto, se desarrollan actualmente las tipologías específicas de vivienda, adaptadas a los grupos familiares kichwas y sus actividades productivas (ver Figura 4).

Aunque el lote de 5,000m² constituye la unidad base del programa habitacional, las proporciones pueden escalarse entre 10,000 y 20,000m² según las características y disponibilidad territorial de cada comunidad, manteniendo la relación funcional entre las áreas privadas y colectivas.

El modelo se organiza en dos áreas complementarias (ver Figura 4): por un lado, el lote de vivienda unifamiliar (47%) que agrupa diversas tipologías según los grupos familiares e incorpora espacios básicos (sala, comedor, cocina, baño, área de lavado y dormitorios) y adicionales definidos por los participantes, como huerta, área avícola y fogón; por otro lado, el terreno comunitario colectivo (53%), destinado a actividades compartidas, integra la chacra comunitaria, una zona cultural para encuentros y transmisión de saberes, el fogón colectivo, áreas de producción artesanal, además de espacios infantiles y de parqueo. Esta configuración refleja un equilibrio planificado entre lo privado y lo comunitario, priorizando la sostenibilidad productiva, la organización social y el fortalecimiento cultural. Asimismo, la CPA integra símbolos y prácticas culturales que fortalecen la identidad colectiva: la chacra, como espacio productivo y de soberanía alimentaria, el fogón ancestral, como lugar de encuentro intergeneracional y la guayusupina, ceremonia matutina que refuerza la cohesión comunitaria y la toma de decisiones.

Discusión

Los hallazgos de esta investigación se integran a la discusión contemporánea sobre las periferias urbanas en América Latina, reafirmando que las periferias amazónicas no deben entenderse únicamente como espacios marginales o carentes de planificación, sino como territorios activos de producción social del hábitat, resistencia cultural y construcción de ciudadanía desde abajo (Castells, 2004; Zibechi, 2008). En consonancia con González García (2018) y Ribeiro et al. (2023), este estudio evidencia que las comunidades kichwas de Tena sostienen formas organizativas y productivas que desbordan los marcos normativos de la planificación estatal, configurando la periferia como un espacio de transición socioespacial y generación de saberes alternativos.

Los resultados obtenidos permiten contrastar la hipótesis central, mostrando que las metodologías participativas no solo producen información diagnóstica, sino conocimiento situado, capaz de articular la dimensión social, productiva y cultural del hábitat con su proyección arquitectónica. La efectividad de estas metodologías depende, sin embargo, de su capacidad para adaptarse a la temporalidad, lengua y dinámicas comunitarias amazónicas. De este modo, la participación se comprende no como una técnica, sino como un proceso político y cultural de construcción colectiva del hábitat.

La experiencia también evidenció tensiones metodológicas, como las diferencias en los niveles de participación y comprensión entre comunidades o las limitaciones impuestas por la traducción intercultural, que influyeron en la profundidad de los resultados. Estos aspectos matizan la hipótesis inicial y permiten comprenderla no como un principio comprobado, sino como un proceso en evolución.

En esta línea, la Comunidad Productiva Amazónica (CPA) se plantea como un modelo que dialoga con las políticas estatales de vivienda, traduce los valores culturales en organización espacial, y diversifica las estrategias de hábitat amazónico, ofreciendo una lectura crítica sobre la aplicabilidad de los programas habitacionales vigentes en contextos interculturales. Esta propuesta no busca reemplazar políticas existentes, sino complementarlas desde la realidad de los territorios amazónicos, proponiendo mecanismos que reconozcan la diversidad cultural y productiva como dimensiones estructurantes del hábitat.

De manera complementaria, resulta pertinente mencionar el trabajo de Rojas, Longo y Pérez (2025), quienes destacan que los procesos de co-diseño participativo permiten reconocer la diversidad territorial y los saberes locales en la planificación ambiental. Su enfoque, basado en la integración de perspectivas de género y servicios ecosistémicos, refuerza la importancia de metodologías colaborativas para promover la justicia ambiental y territorial desde las comunidades. Al igual que en su estudio, la presente investigación demuestra que los enfoques participativos generan propuestas más pertinentes, inclusivas y sostenibles, al vincular directamente las prácticas cotidianas con el ordenamiento espacial.

Desde esta perspectiva, la CPA se presenta como una forma de contestación simbólica y material a los esquemas estandarizados de vivienda social, que han ignorado históricamente las formas de habitar indígena. La presencia de espacios como la chacra comunitaria, el fogón ancestral y espacio cultural para la guayusupina evidencian la persistencia de prácticas culturales que configuran un hábitat colectivo en diálogo con lo urbano, pero desde una lógica propia. Al mismo tiempo, se reconocen las tensiones internas que atraviesan a estas comunidades, como la progresiva pérdida de prácticas tradicionales y la percepción de que el uso de materiales convencionales como el cemento equivale a 'modernización', factores que influyen en la calidad habitacional y en la apropiación del espacio construido.

Si bien los resultados fortalecen la validez conceptual del modelo CPA, el estudio reconoce ciertos alcances y desafíos. El presente trabajo corresponde a la fase de formulación conceptual y metodológica del modelo, construido desde la participación activa de comunidades kichwas y en articulación con el interés institucional del

MIDUVI. La validación comunitaria e institucional de los lineamientos se concibe como un proceso en desarrollo, orientado a la aplicación del modelo en estudios de caso específicos y a su futura incorporación en políticas habitacionales. Este carácter progresivo reafirma que la CPA no se limita a una formulación académica, sino que se consolida a través del diálogo y la práctica territorial.

Como líneas futuras de investigación, se propone evaluar la implementación y apropiación comunitaria del modelo CPA, así como su incidencia en la formulación de políticas públicas interculturales de vivienda. Resulta también relevante documentar las transformaciones socioespaciales que emerjan de su aplicación, analizando su impacto en la sostenibilidad territorial, la cohesión social y el fortalecimiento identitario de las comunidades.

En síntesis, el estudio confirma que los territorios indígenas urbanos demandan soluciones habitacionales y reconocimiento de sus propias formas de producir, organizar y habitar el espacio. La propuesta de la CPA asume las formas tradicionales de habitar como base para una transformación crítica del hábitat amazónico, capaz de integrar los saberes locales con los desafíos contemporáneos de sostenibilidad, confort y gestión territorial.

Conclusiones

Los hallazgos de esta investigación permiten concluir que las periferias amazónicas habitadas por comunidades kichwas constituyen territorios complejos, marcados por la coexistencia entre dinámicas urbanas emergentes y formas de habitar ancestrales. A diferencia de los enfoques oficiales que tienden a homogeneizar la vivienda social bajo parámetros técnicos y desconectados del territorio, el modelo de Comunidad Productiva Amazónica (CPA) evidencia la posibilidad de construir soluciones habitacionales interculturales y sostenibles, desde y con las comunidades.

La organización social basada en familias extendidas, la centralidad de la chacra y del fogón como espacios de producción y encuentro, y la presencia de prácticas culturales como la guayusupina, constituyen elementos fundamentales para repensar el hábitat amazónico en clave de derecho, identidad y sostenibilidad. En este sentido, se ratifica la hipótesis de que las metodologías participativas permiten identificar carencias y activar procesos de planificación urbana situada, capaces de traducir la territorialidad kichwa en lineamientos de diseño habitacional culturalmente pertinente.

Asimismo, el estudio reafirma que la CPA representa una forma concreta de contestación a los modelos de urbanización extractiva, proponiendo una vía alternativa de cohabitación y reproducción cultural en contextos de expansión urbana. Su enfoque integral constituye un aporte significativo al debate sobre vivienda colectiva en la región amazónica.

Finalmente, el artículo corresponde a la fase de formulación conceptual y metodológica del modelo CPA, desarrollada en articulación con comunidades kichwas y el interés institucional del MIDUVI. Las siguientes etapas de la investigación profundizan en su aplicación mediante estudios de caso y procesos de validación comunitaria e institucional, orientados a consolidar el modelo como referencia para futuras políticas públicas inclusivas y territorialmente contextualizadas en la Amazonía ecuatoriana. La validación institucional y comunitaria del modelo CPA constituye una etapa en curso dentro del proceso investigativo general, como un componente evolutivo del diálogo entre academia, comunidad y política pública.

Referencias

ALEXIADES, M. & PELUSO, D. (2016). La urbanización indígena en la Amazonía. Un nuevo contexto de articulación social y territorial. *Gazeta de Antropología, 32*(1). http://dx.doi.org/10.30827/Digibug.42869

AUYERO, J. & SERVIÁN, S. (2023). *Cómo hacen los pobres para sobrevivir*. Siglo XXI Editores.

BARROS E., K. (2024). La espera como sistema de opresión: acceso a la vivienda en la Amazonía ecuatoriana. *Revista INVI, 39*(111), 74-93. https://doi.org/10.5354/0718-8358.2024.69748

BAYÓN, M., DURÁN SAAVEDRA, G. A., BONILLA, A., ÁVILA, M., & ARAUJO, M. (2020). *VIII. El Pangui: Urbanización en la Amazonía Sur – entre el desplazamiento y las regalías mineras*. FLACSO Ecuador. http://hdl.handle.net/10469/25044

BAYÓN, M. C., & MONCRIEFF, H. Z. (2022). Estigmas, performatividad y resistencias: Deconstruyendo las figuras demonizadas de jóvenes de sectores populares de América Latina. *OBETS: Revista de Ciencias Sociales, 17*(1), 63–80. https://doi.org/10.14198/OBETS2022.17.1.04

BOANO, C. (2015). La ciudad imposible: breves reflexiones sobre urbanismo, arquitectura y violencia. *Materia arquitectura, 12*, 48–57. https://doi.org/10.56255/ma.v0i12.76

BRITO, M. L. & MENDOZA, E. (2022). *Consecuencias socioeconómicas de la producción estatal de vivienda en áreas periféricas: el caso de Santa Clara-Pastaza. Simposio Internacional «Ciudades para la vida en la Amazonia». Memorias de 2021*. Instituto Amazónico de Investigaciones SINCHI. https://www.sinchi.org.co/files/publicaciones/publicaciones/pdf/Memorias%20SICVA_02.pdf

MAYOL MIRANDA, A. (2012). *Dependencia y desarrollo en América Latina de Fernando Henrique Cardoso y Enzo Faletto*. *Revista Anales, 3e*(7). https://doi.org/10.5354/0717-8883.2012.21743

CASTELLS, M. (2004). *La cuestión urbana (16a ed.)*. Siglo XXI Editores.

CUENCA G., M. (2019). Caracterización de la Periferia Urbana Latinoamericana Andina "Caso Quito". https://oa.upm.es/57499/1/MARLOWN_EDWARD_CUENCA_GONZAGA.pdf

CUENCA G., M. (2019). La forma de lo informal: Lectura sin escala de los barrios informales de Quito desde la teoría de la forma colectiva de Maki. *Territorios en Formación*, (16), 1–22. https://doi.org/10.20868/tf.2019.16.4224

FELTRÁN, G. S. (2010). Crime e castigo na cidade: Os repertórios da justiça e a questão do homicídio nas periferias de São Paulo. *Caderno CRH, 23*(58), 59-73. https://doi.org/10.9771/ccrh.v23i58.19083

GUNDER, F. A. (1966). The Development of Underdevelopment. *Monthly Review, 18*(4), 17-31. https://doi.org/10.14452/MR-018-04-1966-08_3

GONZÁLEZ G., C. (2018). Fabricar la ciudad a través de las márgenes urbanas del Estado entre transformación y resistencias. Un estudio comparativo de Medellín, El Alto y Río de Janeiro. En M. Alcántara Sáez, M. G. Montero, & F. Sánchez (Coords.), *56.ª Congreso Internacional de Americanistas: Estudios sociales*. (pp. 1733-1743).

HIDALGO & M. JANOSCHKA (2014). *La ciudad neoliberal. Gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Geolibros PUC. http://www.michael-janoschka.de/la-ciudad-neoliberal-gentrificacion-y-exclusion-en-santiago-de-chile-buenos-aires-ciudad-de-mexico-y-madrid/

LEFEBVRE, HENRI. (1974). La producción del Espacio. Capitán Swing Libros, S. L.

LINDÓN, A. (2017). La construcción social del territorio y los modos de vida en la periferia metropolitana. *Territorios*, (7), 27–41. https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios/article/view/5680

LINDÓN, A. (2020). La periferia: Fragmentos inestables de la ciudad vivida. *Perspectiva Geográfica, 25*(2), 15–33. https://doi.org/10.19053/01233769.10548

MOROCHO, D., MILETO, C. & VEGAS, F. (2024). The Amazonian Architecture and Challenges Faced in Socio-Spatial Transformation Processes–Shuar and Achuar, Ecuador. *Buildings*, (14), 842. https://doi.org/10.3390/buildings14030842

PULGAR P., C. (2007). Vivienda indígena, participación y desarrollo local. El caso de la comunidad indígena Kawésqar de Puerto Edén. *Revista INVI, 22*(60), 75-103. https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62126/65767

RIBEIRO, G., DOS SANTOS, C., RUFINO SILVA, M., Y FIORI, S. (2023). Geografias periféricas: Contribuições do PPGGEO/UFRRJ. Letra1. https://issuu.com/editora_letra1/docs/9786587422244

ROJAS, C., PÉREZ, C. A., & LONGO, M. C. (2025). Mujeres, agua y conservación: Co-diseño de escenarios de zonificación ambiental. *Bitácora Urbano Territorial, 35*(1), 49–XX. https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n1.117291

SOUZA, J., BARBOSA, J. L., & PIRES SIMÃO, M. (2020). *A favela reinventa a cidade*. Mórula Editorial.

ZIBECHI, R. (2008). *Territorios en resistencia: cartografía política de las periferias urbanas latinoamericanas*. Lavaca.

CPA: Comunidad/es Productiva/s Amazónica/s

MIDUVI: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda

35 | 3

Sección General

Bitácora 35 (3) 2025: 246-257
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá

Inteligencia híbrida e innovación urbana.

Análisis de casos

Hybrid intelligence and urban innovation.
Case analysis

Intelligence hybride et innovation urbaine.
Analyse de cas

Inteligência híbrida e inovação urbana.
Análise de casos

Fuente: Autoría propia

Autores

Ricardo García-Vegas
Universidad Rey Juan Carlos (España)
ricardo.garcia.vegas@urjc.es
https://orcid.org/0000-0001-9805-5410

Pedro Marcos García López
Universidad Rey Juan Carlos (España)
pedromarcos.garcia@urjc.es
https://orcid.org/0009-0000-2181-3076

Recibido: 2/7/2025
Aprobado: 12/11/2025

Cómo citar este artículo:

García-Vegas, R. & García López, P. M. (2025). Inteligencia híbrida e innovación urbana. Análisis de casos. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 246-257.
https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.120138

Resumen

Este artículo analiza el potencial transformador de la inteligencia híbrida —entendida como la combinación de inteligencia humana, colectiva y artificial— en los procesos de innovación urbana. A partir de una metodología cualitativa basada en el estudio de casos, se examinan tres experiencias internacionales que ilustran cómo esta articulación de inteligencias permite configurar nuevas formas de acción pública orientadas a la resolución de desafíos sociales complejos en las ciudades. Los casos analizados muestran que la incorporación de tecnologías de inteligencia artificial, combinadas con la participación ciudadana y la colaboración multisectorial, puede ampliar las capacidades de los gobiernos locales en términos de innovación, análisis de datos, toma de decisiones y diseño de políticas públicas más inclusivas. El artículo identifica cuatro dimensiones clave que emergen de estas experiencias: empoderamiento digital, sinergia entre inteligencias, colaboración intersectorial y uso estratégico de las narrativas.

Palabras clave: ciudades del aprendizaje, interacción hombre-máquina, innovación, participación social, inteligencia artificial

Autores

Ricardo García-Vegas

Doctor en gobierno y Administración pública por la Universidad Complutense de Madrid (España). Profesor de la Universidad Rey Juan Carlos (España).

Pedro Marcos García López

Doctor en Ciencias Políticas y de la Administración y Relaciones Internacionales por la Universidad Complutense de Madrid (España). Profesor de la Universidad Rey Juan Carlos (España).

Abstract

This article analyzes the transformative potential of hybrid intelligence—understood as the combination of human, collective, and artificial intelligence—in urban innovation processes. Based on a qualitative methodology using case study analysis, the article examines three international experiences that illustrate how the articulation of these forms of intelligence enables new modes of public action aimed at addressing complex social challenges in cities. The cases analyzed show that the integration of artificial intelligence technologies, combined with citizen participation and multisectoral collaboration, can enhance the capacities of local governments in terms of innovation, data analysis, decision-making, and the design of more inclusive public policies. The article identifies four key dimensions emerging from these experiences: digital empowerment, synergy among intelligences, cross-sector collaboration, and the strategic use of narratives.

Keywords: learning cities, human machine interaction, innovation, social participation, artificial intelligence

Resumo

Este artigo analisa o potencial transformador da inteligência híbrida — entendida como a combinação da inteligência humana, coletiva e artificial — nos processos de inovação urbana. Com base em uma metodologia qualitativa fundamentada no estudo de casos, são examinadas três experiências internacionais que ilustram como essa articulação de inteligências possibilita configurar novas formas de ação pública voltadas para a resolução de desafios sociais complexos nas cidades. Os casos analisados demonstram que a incorporação de tecnologias de inteligência artificial, aliada à participação cidadã e à colaboração multissetorial, pode ampliar as capacidades dos governos locais em termos de inovação, análise de dados, tomada de decisão e elaboração de políticas públicas mais inclusivas. O artigo identifica quatro dimensões-chave que emergem dessas experiências: empoderamento digital, sinergia entre inteligências, colaboração intersetorial e uso estratégico das narrativas.

Palavras-chave: cidades de aprendizagem, interação homem-máquina, inovação, participação social, inteligência artificial

Résumé

L'article examine le potentiel transformateur de l'intelligence hybride — entendue comme la combinaison des intelligences humaine, collective et artificielle — dans les processus d'innovation urbaine. À partir d'une méthodologie qualitative fondée sur des études de cas, il analyse trois expériences internationales qui illustrent comment cette articulation ouvre de nouvelles formes d'action publique face à des défis urbains complexes. Les cas montrent que l'intégration de l'intelligence artificielle, associée à la participation citoyenne et à la collaboration multisectorielle, peut renforcer les capacités des gouvernements locaux en matière d'innovation, d'analyse de données, de décision et de conception de politiques plus inclusives. Quatre dimensions clés se dégagent : l'autonomisation numérique, la synergie entre intelligences, la collaboration intersectorielle et l'usage stratégique des récits.

Mots-clés : villes apprenantes, interaction personne-machine, publique, participation sociale, intelligence artificielle

35 (3)

Inteligencia híbrida e innovación urbana.
Análisis de casos

Introducción

Las ciudades constituyen los principales núcleos de innovación y generación de conocimiento, funcionan como espacios que atraen talento, propician la experimentación, la aparición de nuevos productos, servicios e ideas y, en términos generales, de formas alternativas de organización y acción (De la Roca & Puga, 2017).

La aplicación de la Ley de Kleber, utilizada originalmente para relacionar masa y metabolismo en seres vivos, permite analizar con precisión fenómenos urbanos como la energía y el crecimiento del transporte (Johnson, 2011). El trabajo confirma así el valor de las ciudades como espacios que impulsan la innovación. El autor subraya que el hallazgo más relevante aparece en los indicadores de creatividad e innovación, donde se observa una relación positiva entre el crecimiento urbano y la generación de ideas.

Las redes e interacciones sociales ofrecen una clave para comprender por qué las ciudades constituyen entornos propicios para la innovación (De la Roca & Puga, 2017). Si bien hay factores individuales que afectan la capacidad creativa e innovadora de cada persona y su forma de aprovechar las oportunidades del entorno, es esencial considerar el impacto de los procesos de intercambio de información, aprendizajes y conocimiento entre los integrantes de las diversas redes que operan en los entornos urbanos.

El entorno urbano aparece como espacio que sostiene un flujo continuo de aprendizaje derivado de la diversidad de interacciones sociales y empresariales. Estas interacciones, distribuidas de forma desigual entre barrios, moldean comportamientos y favorecen la imitación y la adquisición de habilidades observadas en el entorno próximo (Glaeser, 1997).

En un contexto de economía global e interconexión creciente, la acumulación de conocimiento actúa como motor de transformación territorial y genera ventajas competitivas, lo que explica que los países industrializados refuercen sus políticas de investigación, desarrollo e innovación frente a enfoques centrados en factores productivos tradicionales. Una parte central de ese conocimiento se expresa en el capital humano, cuya concentración urbana responde a interacciones sociales, políticas públicas que impulsan la investigación y la educación, dinámicas de atracción de talento y flujos migratorios (Ayala et al., 2024). Esta concentración facilita procesos de innovación al atraer talento, reforzar la acumulación de conocimiento y favorecer la localización de empresas tecnológicas e innovadoras, consolidando así la capacidad transformadora de las ciudades.

En estos espacios urbanos destaca tanto la creatividad individual como el peso de las interacciones sociales que sostienen el aprendizaje compartido. Desde esta perspectiva, la inteligencia colectiva es central para el intercambio de ideas y la colaboración entre diversos actores. El avance acelerado de las tecnologías digitales, y en particular de la inteligencia artificial, amplía este enfoque al añadir nuevas capacidades para procesar información y apoyar decisiones. La articulación de inteligencia humana, colectiva y artificial configura así un escenario inédito, con potencial para transformar la manera en que las ciudades abordan sus retos y redefinen sus modelos de innovación urbana.

Esta revolución tecnológica, sustentada en el conocimiento y la innovación científica, inaugura un nuevo ciclo en el que la acción pública urbana puede abordarse desde una perspectiva integradora, articulando estas tres formas de inteligencia en procesos creativos orientados a la transformación social. En este marco, el artículo buca responder a la siguiente pregunta de investigación:

¿Cómo contribuye la combinación de inteligencia humana, colectiva y artificial a la generación de modelos de innovación urbana orientados a la resolución de desafíos sociales complejos?

Esta revolución tecnológica, sustentada en el conocimiento y la innovación científica, inaugura un nuevo ciclo en el que la acción pública urbana puede abordarse desde una perspectiva integradora, articulando estas tres formas de inteligencia en procesos creativos orientados a la transformación social. En este marco, el artículo busca responder a la siguiente pregunta de investigación: ¿Cómo contribuye la combinación de inteligencia humana, colectiva y artificial a la generación de modelos de innovación urbana orientados a la resolución de desafíos sociales complejos?

Marco Conceptual: Innovación, Inteligencias y Papel de los Gobiernos Locales

La innovación se concibe como un proceso orientado a crear productos y servicios nuevos, o a introducir mejoras significativas que respondan a las necesidades de la ciudadanía (OECD, 2018). Su desarrollo depende del conocimiento y las capacidades de personas e instituciones para interpretar el entorno y generar soluciones. En el sector público, adquiere un valor estratégico cuando los gobiernos impulsan modelos colaborativos que integran a actores públicos, privados y sociales (OECD, 2019). En este marco, la inteligencia constituye un elemento central y puede entenderse como la capacidad de discernir en contextos complejos, valorar alternativas y tomar decisiones informadas (Mulgan, 2018).

La inteligencia colectiva se entiende como la capacidad que emerge de la colaboración y competencia entre múltiples individuos para enfrentar problemas complejos y alcanzar objetivos compartidos que no serían posibles de manera individual (Noubel, 2006). No equivale a la suma de inteligencias individuales, sino que resulta de integrar perspectivas y habilidades diversas, un proceso fortalecido por las tecnologías digitales, mediante las cuales grupos organizados o distribuidos generan datos y conocimiento útil para abordar desafíos complejos (Malone et al., 2010).

La inteligencia artificial se refiere a sistemas diseñados para realizar tareas asociadas al pensamiento humano, como la toma de decisiones, la resolución de problemas y el aprendizaje. Estos sistemas incorporan capacidades como el procesamiento del lenguaje natural, la percepción de objetos y la adaptación a nuevas situaciones mediante algoritmos de aprendizaje automático (Dellermann et al., 2021).

En este contexto, los gobiernos locales asumen un papel estratégico en los modelos de innovación urbana gracias a su proximidad a la ciudadanía y a su capacidad de intervenir directamente en el territorio, movilizar recursos y articular actores diversos. Esta posición se fortalece con el renovado enfoque del desarrollo local, que reconoce al territorio como protagonista en la toma de decisiones. Los gobiernos municipales pueden activar la 'institucionalidad blanda', integrada por asociaciones vecinales, cámaras empresariales, centros culturales o espacios deliberativos, una red que favorece la confianza reduce costes de transacción y genera incentivos para la cooperación (Sanguinetti et al., 2010). Estas dinámicas consolidan a los gobiernos locales como actores clave para impulsar innovación social y construir soluciones sostenibles junto a las comunidades.

Inteligencia Híbrida y Nuevas Capacidades para la Innovación Urbana

El desarrollo de las tecnologías digitales ha impulsado una transformación profunda en la evolución de la humanidad, siendo la inteligencia artificial uno de los motores de este proceso disruptivo. Su aplicación se extiende a prácticamente todas las esferas de la vida, incluyendo la salud, las finanzas, la manufactura, el medio ambiente, la cultura y la educación (International Telecommunication Union, 2024).

Aunque podría pensarse, de forma errónea, que la inteligencia humana y colectiva serán progresivamente reemplazadas por la inteligencia artificial, los avances científico-tecnológicos actuales evidencian que esta última presenta importantes limitaciones, especialmente en tareas que exigen adaptabilidad, sentido común y capacidad de decisión en entornos complejos y cambiantes (Cortés, 2023; Dellermann et al., 2021). Entre otras limitaciones, están los sesgos que infra representan a grupos desfavorecidos (Gutiérrez, 2023), las cajas negras algorítmicas, las *Deepfakes*, la vulneración de derechos como la privacidad (Cortés, 2023) y lo que se conoce como alucinaciones de la inteligencia artificial (Maleki et al., 2024)

Para afrontar estas limitaciones y promover productos y servicios innovadores orientados a las necesidades ciudadanas, se plantea el desarrollo de conjuntos socio-tecnológicos que articulen de forma complementaria la inteligencia humana y la inteligencia artificial. Estos sistemas, conocidos como inteligencia híbrida, permiten abordar tareas complejas en contextos reales al combinar las fortalezas específicas de humanos y máquinas (Dellermann et al., 2021). La interacción se basa en aportes diferenciados: la inteligencia artificial procesa grandes volúmenes de datos con precisión, mientras que la inteligencia humana introduce creatividad, juicio contextual y capacidad innovadora, generando una sinergia que eleva el rendimiento conjunto.

La premisa que sustenta estos sistemas es que ninguna forma de inteligencia —humana, colectiva o artificial— puede, por sí sola, desplegar todo su potencial frente a la complejidad de los problemas contemporáneos y la necesidad de innovar en ámbitos que inciden directamente en el bienestar social. La inteligencia humana, con su capacidad para el pensamiento crítico, la creatividad y la empatía, resulta indispensable para interpretar el contexto y abordar los matices éticos y culturales que caracterizan las situaciones reales (International Telecommunication Union, 2024).

La inteligencia colectiva, que surge de la colaboración entre múltiples individuos, aporta una diversidad de perspectivas y conocimientos que enriquecen los procesos de deliberación y fortalecen la calidad de la toma de decisiones. Por su parte, la inteligencia artificial ofrece una capacidad de procesamiento y análisis de datos a gran escala que supera las limitaciones humanas en términos de velocidad y precisión.

El valor de los sistemas de inteligencia combinada radica en su capacidad para promover una nueva etapa en la que humanos y máquinas colaboran de forma sinérgica, generando enfoques innovadores para afrontar los desafíos del presente y del futuro que pueden ser adaptados a las realidades de las ciudades. La inteligencia híbrida puede contribuir de manera significativa al progreso social, impulsar la innovación, optimizar la asignación de recursos, mejorar las capacidades de gestión y gobernanza y fomentar el desarrollo educativo y cultural (Liu & Fu, 2024).

Creatividad y Combinación Humano-Máquina en los Procesos de Innovación

La creatividad constituye un componente esencial en los procesos de innovación. La literatura especializada ha abordado de forma exhaustiva las estrategias y herramientas más eficaces para potenciarla, sobre todo en entornos marcados por la dificultad de los desafíos públicos y la urgencia de encontrar respuestas efectivas. En esta línea, el artículo de Heyman et al. (2024) titulado "Supermind Ideator: How Scaffolding Human-AI Collaboration Can Increase Creativity", analiza cómo las tecnologías de inteligencia artificial generativa, como los modelos de lenguaje de gran escala (LLM por sus siglas en inglés), pueden utilizarse para apoyar la resolución creativa de problemas. El estudio se centra en un sistema llamado *Supermind Ideator*, que utiliza un modelo de lenguaje ajustado y una interfaz de usuario especializada para ayudar a los usuarios a reformular problemas y generar posibles soluciones (Heyman et al., 2024). El *Supermind Design* es una metodología para diseñar sistemas de inteligencia colectiva donde personas y máquinas colaboran en la resolución de problemas complejos. Busca generar una amplia variedad de ideas, aumentando las posibilidades de encontrar soluciones innovadoras mediante la integración complementaria de capacidades humanas y computacionales.

Los autores desarrollaron este sistema para guiar a los usuarios a través de técnicas de resolución creativa de problemas. En un estudio experimental analizado por Heyman et al. (2024), se encontró que las personas que utilizaron el *Supermind Ideator* generaron ideas significativamente más innovadoras que las generadas por personas que trabajaron solas. El artículo analiza cómo la combinación de la experiencia humana y las capacidades de la inteligencia artificial generativa potencian la resolución de problemas, destacando la importancia de diseñar herramientas específicas para mejorar estos sistemas.

El *Massachusetts Institute of Technology* (MIT) ha aplicado esta metodología del *Supermind Design* en diversas colaboraciones con organizaciones públicas para abordar desafíos complejos mediante sistemas de inteligencia colectiva (MIT, 2025). En 2020, en colaboración con el gobierno japonés y Takeda, desarrolló una plataforma de redes sociales habilitada por inteligencia artificial para mejorar la salud mental, facilitando la comunicación entre ciudadanos y profesionales, mejorando así la detección y tratamiento de la depresión. Durante la pandemia de COVID-19, el MIT utilizó el enfoque *Supermind Design* para analizar datos epidemiológicos, predecir la propagación del virus y optimizar los recursos médicos, combinando inteligencia humana y artificial para apoyar decisiones estratégicas en el ámbito de la salud pública. En otro caso, en colaboración con una agencia estadounidense, se implementaron sistemas que integraban inteligencia artificial y participación ciudadana para optimizar la distribución de beneficios sociales, reduciendo los tiempos de espera y aumentando la satisfacción de los usuarios.

En los procesos de innovación, un elemento central es la creación de equipos multidisciplinarios capaces de abordar problemas o desafíos desde diversas perspectivas para generar soluciones innovadoras (Sadler, 2000). El cumplimiento de estas tareas representa retos importantes para las organizaciones, evaluables en función del tiempo necesario para lograr los objetivos, la gestión del personal —incluyendo salarios, capacidades y habilidades— y los recursos tangibles e intangibles requeridos para su ejecución.

En el artículo "A test for evaluating performance inhuman-computer system" se propone y desarrolla un método para evaluar el rendimiento de los sistemas de colaboración entre humanos y computadoras, comparando su

desempeño con el de humanos y computadoras actuando por separado (Camperoa et al., 2022). El estudio presenta una prueba para medir la sinergia entre humanos y computadoras mediante el cociente de medias como indicador del tamaño del efecto. En un experimento con programadores que usaron GPT-3, se observó una mejora del 27% en la velocidad de desarrollo. En otro, personas sin experiencia lograron resultados comparables a los programadores, pero a menor costo. Los hallazgos evidencian sinergia entre inteligencia humana e inteligencia artificial para tareas que no alcanzarían el mismo rendimiento si se realizaran por separado (Camperoa et al., 2022).

Estrategia Metodológica

Para abordar la pregunta de investigación, se ha utilizado la metodología de estudio de casos, especialmente útil para comprender dinámicas de gobernanza en entornos urbanos dinámicos, relacionados con procesos de innovación tecnológica y la colaboración multiactor. Se ha realizado una revisión de tres plataformas internacionales que integran las tres formas de inteligencia: Decide Madrid, Go Vocal y FloodTags.

Los criterios que se utilizaron para la selección de los casos fueron los siguientes: integración explícita de las tres formas de inteligencia —humana, colectiva y artificial—; orientación a la resolución de problemas o desafíos sociales relevantes; existencia de mecanismos efectivos de gobernanza, mediante la promoción de la colaboración y las alianzas estratégicas entre los actores públicos, privados y sociales; impulso por parte de instituciones gubernamentales, organizaciones de la sociedad civil o empresas tecnológicas con impacto en el territorio, y disponibilidad de información sobre sus características y funcionamiento mediante páginas web, informes o publicaciones de cualquier índole.

El análisis de los casos se estructuró en torno a seis categorías, entre las que destacan el 'qué', relacionado con los objetivos específicos de cada experiencia; el 'cómo', que describe el proceso de implementación; y el 'por qué', que explora las motivaciones de los actores implicados (Malone et al., 2010). El estudio empleó análisis documental debido a la falta de control sobre los eventos de cada caso. Se revisaron artículos, libros y capítulos para construir el marco conceptual y se examinó la información de las páginas web oficiales de los casos seleccionados para extraer resultados y elaborar conclusiones.

Contextualización de los Casos

Decide Madrid

Se trata de una plataforma digital del Ayuntamiento de Madrid (España), puesta en marcha en 2015, cuyo objetivo es implicar a la ciudadanía en la toma de decisiones de la acción pública municipal y mejorar la calidad de vida de la comunidad. Los ciudadanos interactúan a través de diversos mecanismos de participación, como debates, propuestas ciudadanas, consultas públicas y presupuestos participativos, en torno a ideas y proyectos dirigidos a la transformación de la ciudad. En la plataforma se incorporan experiencias y proyectos de innovación social que enriquecen la participación ciudadana (Ayuntamiento de Madrid, s.f.).

La implicación ciudadana se realiza de manera individual o a través de los representantes de las organizaciones vecinales registradas en la plataforma. La motivación de la ciudadanía para participar radica en la posibilidad de contribuir a mejorar la calidad de vida de la ciudad de Madrid, trascendiendo el interés individual para formar parte de un esfuerzo colectivo. La decisión sobre qué proyectos se ejecutarán, de los sometidos a los procesos de consulta y votación, se basa en un proceso que considera estudios técnicos, presupuestarios y jurídicos a cargo de la Dirección General de Participación Ciudadana en colaboración con otras áreas de gobierno competentes. También existen experiencias de colaboración con otras instituciones públicas con las que se comparten herramientas y metodologías de innovación social.

Cada mecanismo de participación sigue un proceso estructurado. En los debates y propuestas ciudadanas, los usuarios deben registrarse en la plataforma; si una propuesta alcanza el 1% de apoyo de la población empadronada mayor de 16 años en Madrid, se somete a votación y se evalúa su viabilidad. Las consultas públicas recogen opiniones mediante cuestionarios y generan informes que se valoran en la acción municipal. Los presupuestos participativos incluyen la presentación, apoyo, evaluación y votación de proyectos, integrando los seleccionados en el anteproyecto de los Presupuestos Generales del Ayuntamiento.

Dentro de las experiencias y proyectos de innovación social, se desarrollan proyectos como 'Comunidades y Experiencias', donde las comunidades trabajan en mejores prácticas de participación en colaboración con otras instituciones. Se incluyen plataformas como 'EPYCOS' que destaca polos creativos en Madrid y 'THIVIC', un laboratorio de innovación social para resolver problemas públicos. 'Diseña tu Territorio' es otro proyecto que per-

mite a la ciudadanía participar en el diseño urbano de la ciudad a través de herramientas de georreferenciación, mientras que las 'Visitas Virtuales' permiten explorar Madrid de forma digital, como en el proyecto 'Bosque de los Abrazos Perdidos'.

La plataforma ha incorporado herramientas de inteligencia artificial para analizar grandes volúmenes de datos provenientes de las propuestas y debates ciudadanos. Estas herramientas ayudan a identificar temas emergentes, agrupar propuestas similares y ofrecer recomendaciones basadas en los patrones de participación (Ayuntamiento de Madrid, s.f.). La inteligencia artificial se ha integrado en proyectos clave como IGUALA, que utiliza el análisis avanzado de datos para identificar las áreas vulnerables en los distritos y barrios administrativos de la ciudad, con el objetivo de orientar el uso de los recursos públicos en la política de reequilibrio social y territorial de Madrid (Ayuntamiento de Madrid, 2024). Asimismo, se ha puesto en marcha el chatbot Clara, que asiste a los ciudadanos en la plataforma.

Decide Madrid ha fortalecido la participación ciudadana y la transparencia, incorporando inteligencia artificial para mejorar la experiencia del usuario. La educación cívica se ha reforzado al informar sobre el funcionamiento del gobierno local y la importancia de la participación. A pesar de los avances, existen áreas de mejora, como la promoción de la plataforma para una mayor interacción entre el Ayuntamiento y la ciudadanía.

Go Vocal

Es una plataforma de participación cívica diseñada para permitir que los gobiernos locales involucren a sus ciudadanos en el proceso de toma de decisiones, con el objetivo de construir democracias más participativas e inclusivas. Creada por una empresa SaaS, esta plataforma ofrece herramientas que mejoran las estrategias de participación, optimizar el lanzamiento y la gestión de proyectos sencillos, así como agilizar el flujo de información.

Fundada en Bélgica en 2015 por la empresa emergente CitizenLab, ha experimentado un crecimiento notable gracias a rondas de financiación exitosas y premios obtenidos en 2016. En 2019, recibieron una segunda ronda de financiación de $3 millones, expandiéndose a varios países, incluyendo el Reino Unido, Dinamarca, Chile, Francia y Países Bajos y en 2020 se establecieron en Estados Unidos. Entre 2021 y 2022, se asociaron con equipos en Suecia, Noruega y Turquía, colaborando con más de 500 gobiernos y organizaciones sociales en más de 20 países (Go Vocal, 2025).

Go Vocal articula un equipo multidisciplinar que, junto con expertos, gobiernos y organizaciones locales, trabaja por una democracia más inclusiva y abierta. La participación ciudadana se ve impulsada por el compromiso con la inclusión, la toma de decisiones compartida y la contribución a los Objetivos de Desarrollo Sostenible. La plataforma destaca por su enfoque en la inteligencia colectiva, combinando capacidades humanas y artificiales para promover la innovación en el sector público.

El proceso de implementación de las herramientas de Go Vocal comienza con un plan de suscripción adaptado a las necesidades y tamaño de la organización interesada, lo que convierte al suscriptor en un socio de la plataforma. Cada socio recibe formación, asesoramiento y apoyo por parte de un experto especializado que ayuda a utilizar la plataforma y sus funciones para crear y gestionar proyectos de participación ciudadana apoyados en la plataforma (Go Vocal, 2025).

Go Vocal mejora las estrategias de participación ciudadana mediante herramientas como la función de informar, que ofrece cronogramas interactivos, páginas de proyectos personalizadas y medios enriquecidos, y la función de consulta, que utiliza encuestas y sondeos para recoger opiniones. La plataforma permite analizar opciones, mapear ideas, colaborar en talleres en línea e impulsar propuestas comunitarias, votaciones y presupuestos participativos. La inteligencia artificial contribuye identificando prioridades comunitarias y agrupando comentarios similares para apoyar la toma de decisiones de los gobiernos locales.

Para optimizar el lanzamiento y la gestión de proyectos, la plataforma ofrece herramientas que permiten una configuración rápida y flexible, una comunicación eficaz a través de campañas de correo electrónico personalizadas y una gestión y moderación sencilla mediante la clasificación y filtrado de aportes de la comunidad (Go Vocal, 2025). Cuenta también con un cuadro de mando integrado con inteligencia artificial, que facilita el análisis de datos y la elaboración de políticas más receptivas. El asistente de IA, *Sensemaking*, acelera la comprensión de los aportes de la comunidad al agrupar rápidamente los datos por palabras clave y generar resúmenes concisos.

El aprendizaje obtenido a través de Go Vocal resalta la importancia de aprovechar la participación cívica para crear efectos positivos duraderos, valorando el empoderamiento de las comunidades. La adaptabilidad de la plataforma a diferentes contextos y su capacidad para manejar grandes cantidades de datos fortalecen su función en proyectos de participación ciudadana a gran escala.

FloodTags

Es una plataforma desarrollada en los Países Bajos por una empresa privada, que ofrece servicios de software especializados en el monitoreo en tiempo real de medios y el análisis detallado de eventos para realizar un seguimiento de inundaciones e incendios forestales. Para ello, utiliza datos provenientes de redes sociales como YouTube, páginas públicas de Facebook, artículos de noticias en línea, blogs y foros, de tal manera que la plataforma combina inteligencia artificial, procesamiento de lenguaje natural y revisión de imágenes para analizar la información recopilada (FloodTags, 2025).

El equipo de FloodTags trabaja con ONG, gobiernos en distintos niveles, empresas y sociedad civil, impulsado por un compromiso con la sostenibilidad ambiental y el bienestar de las comunidades afectadas por desastres naturales. Los actores involucrados buscan compartir conocimiento y recursos para fortalecer respuestas coordinadas, avanzar en la gestión global de desastres y contribuir al desarrollo de soluciones tecnológicas innovadoras.

El software de FloodTags gestiona el monitoreo de inundaciones e incendios forestales mediante funciones avanzadas que combinan el análisis de medios en tiempo real con herramientas de inteligencia artificial. Este sistema permite a los técnicos supervisar redes sociales y sitios web de medios globales, con la posibilidad de agregar más datos multimedia según lo requiera el usuario, facilitando la detección de eventos tanto antiguos como nuevos y ofreciendo información inmediata desde el terreno con cobertura global (FloodTags, 2025).

FloodTags combina datos, modelos predictivos e inteligencia colectiva para identificar rápidamente zonas afectadas y coordinar respuestas eficaces. Los usuarios reciben notificaciones de incidentes y pueden visualizar la información en mapas mediante georreferenciación. La plataforma permite solicitar informes detallados sobre eventos pasados, con datos sobre ubicación, causas, impactos y actores implicados. Además, incluye un chatbot que organiza información en grupos de chat y algoritmos de análisis de imágenes que detectan rasgos específicos relacionados con desastres (FloodTags, 2025).

El análisis muestra que el acceso a datos en tiempo real mejora la capacidad de respuesta ante desastres al facilitar decisiones más rápidas y efectivas. La colaboración entre organizaciones amplía el impacto y la tecnología debe adaptarse a distintos contextos, aunque persisten retos en la gestión ética y segura de datos y en la sostenibilidad financiera, especialmente para ONG con recursos limitados. Este enfoque articula la inteligencia individual, colectiva y artificial, fortaleciendo la respuesta de las autoridades mediante el uso de datos generados por empresas y comunidades y favoreciendo soluciones coordinadas frente a desastres.

Análisis de Resultados

El análisis de los tres casos permite identificar patrones comunes que ilustran cómo la combinación de inteligencia humana, colectiva y artificial contribuye a la configuración de modelos de innovación urbana orientados a la atención de problemas sociales complejos. A partir de estas experiencias, emergen cuatro dimensiones clave que definen nuevas formas de acción pública y que contribuyen a la definición de líneas futuras de investigación.

Participación Digital como Vía de Empoderamiento Ciudadano

Plataformas como Decide Madrid y Go Vocal han redefinido la participación ciudadana al ofrecer acceso digital directo a los procesos de gobernanza e innovación urbana. Decide Madrid permite proponer, debatir y votar iniciativas comunitarias, mientras que Go Vocal facilita herramientas para que los gobiernos involucren a la ciudadanía en la creación y gestión de proyectos. Ambas fortalecen la transparencia y la responsabilidad pública, al tiempo que empoderan a la población con una participación más directa. Este empoderamiento digital se vuelve clave para una democracia más inclusiva y participativa.

Sin embargo, ambas iniciativas enfrentan los desafíos propios de los procesos de participación ciudadana más convencionales. En primer lugar, afrontan los costes de oportunidad asociados a la participación ciudadana, en contextos donde persisten los estereotipos sobre la utilidad del involucramiento de la ciudadanía en los procesos de toma de decisiones, o donde prevalece una desconexión entre la sociedad y la gestión pública (Planchuelo, 2018). En segundo lugar, enfrentan limitaciones asociadas a las brechas en las competencias digitales y a las desigualdades sociales, ya que el uso intensivo de la tecnología puede convertirse en una barrera para determinados grupos poblacionales con dificultades en el manejo de entornos digitales. En tercer lugar, este tipo de iniciativas innovadoras se ve condicionado por los ciclos políticos, especialmente cuando no han alcanzado una plena institucionalización. Los cambios de gobierno afectan su sostenibilidad en el tiempo y limitan de forma significativa el alcance de su impacto (García-Vegas, 2025).

En el caso de Decide Madrid, se promovieron acciones orientadas a establecer alianzas y favorecer la utilización de la plataforma en otros contextos y liderada por otras entidades públicas. Esta expansión ha permitido identi-

ficar oportunidades de mejora y extraer aprendizajes derivados de la adaptación de la herramienta en contextos diversos (Planchuelo, 2018).

Sinergia entre Inteligencia Colectiva y Artificial en la Toma de Decisiones Públicas

La innovación en las ciudades promovida por iniciativas de los gobiernos locales ya no se limita a la simple implementación de mecanismos de información o consulta para la generación de nuevas ideas, sino que incorpora la inteligencia colectiva de la comunidad y las capacidades avanzadas de sistematización y análisis de datos de la inteligencia artificial (Simonofski et al., 2021). Este cambio implica que las decisiones públicas se basan en el análisis de grandes volúmenes de datos y la colaboración masiva de múltiples actores, cuyas preferencias y demandas pueden ser articulados y agregadas de manera rápida y segura (Lahdili et al, 2024). Los casos analizados muestran cómo la inteligencia artificial permite analizar patrones, predecir tendencias y optimizar la toma de decisiones, mientras que la inteligencia colectiva permite recoger, sintetizar y aplicar los conocimientos y experiencias de una comunidad diversa. Las experiencias de las plataformas cívicas sustentadas en tecnologías digitales señalan que esta integración transforma la gestión pública, haciéndola más receptiva, abierta, precisa y capaz de manejar la complejidad de los desafíos sociales (Skaržauskienė & Mačiulienė, 2020).

La plataforma Decide Madrid es un ejemplo de este cambio, donde la tecnología avanzada complementa el conocimiento y la experiencia de la ciudadanía, mostrando cómo la interacción entre inteligencia artificial e inteligencia colectiva propician dinámicas virtuosas orientadas a la identificación de preferencias ciudadanas y la formulación de problemas públicos de manera más inclusiva. En esta misma línea, los casos de Decide Madrid y Go Vocal evidencian que, a pesar del potencial transformador de las herramientas digitales y la inteligencia colectiva, el liderazgo público continúa desempeñando un papel decisivo, como ha mostrado hasta ahora la evidencia en la promoción de iniciativas innovadoras, en la definición de una visión compartida, la dotación de recursos para su institucionalización y la interpretación de la información que sustenta la toma de decisiones (Planchuelo, 2018; Koch & Hauknes, 2005).

La conversión de estos procesos en bienes y políticas públicas revela la persistencia de un componente político que condiciona la forma en que los datos son utilizados y las prioridades que son establecidas. Más que un obstáculo, esta dimensión política se configura como un elemento estructural del proceso de gobernanza que evidencia las tensiones entre la racionalidad técnica, la deliberación colectiva y la orientación al bienestar público.

Colaboración Multiactor y Multisectorial como Fundamento de la Innovación Pública

Las tres experiencias subrayan la importancia de la colaboración entre diferentes actores y sectores para la innovación pública. FloodTags muestra cómo la cooperación entre ONGs, gobiernos y el sector privado puede mejorar la gestión de desastres mediante el uso de tecnologías avanzadas. Go Vocal y Decide Madrid integran la participación ciudadana con la colaboración de organizaciones locales y expertos para mejorar la calidad de las decisiones públicas. Como se evidencia en la literatura, esta colaboración multiactor y multisectorial es fundamental para la innovación, ya que permite reunir conocimientos y recursos de diversos actores para abordar problemas complejos de manera efectiva (Sørensen & Torfing, 2015; Bommert, 2010).

El análisis de las tres plataformas basadas en la inteligencia híbrida evidencia el desafío de adoptar nuevas formas de gobernanza en las que la integración entre las tres inteligencias resulta esencial para la transmisión y transformación de datos, información y conocimiento. La inteligencia artificial, guiada por algoritmos de aprendizaje automático, depende de flujos constantes y de calidad en los datos para optimizar su desempeño y ampliar sus potencialidades (Lahdili et al, 2024). A su vez, la inteligencia colectiva requiere la articulación de múltiples perspectivas mediante mecanismos de colaboración que comprendan estos flujos como procesos de integración y no como ejercicios unidireccionales, informativos o meramente consultivos (Planchuelo, 2018). El funcionamiento de las plataformas analizadas se sustenta precisamente en este principio de integración dinámica entre inteligencias y actores.

El Lenguaje como Instrumento de Movilización y Legitimación

Las experiencias han mostrado que el lenguaje posee un poder extraordinario; a través de él se transmiten significados, valores y símbolos que pueden favorecer la movilización en torno a objetivos comunes, así como la colaboración e intercambio de conocimientos (Román, 2024). El lenguaje es una herramienta útil en los procesos de innovación pública cuando permiten, desde la diversidad y empatía, comprender los problemas contemporáneos, generar ilusión, reforzar la esperanza y alimentar la confianza en las instituciones.

Los casos analizados evidencian la importancia del lenguaje para construir marcos conceptuales compartidos que permitan interpretar de manera coherente los procesos de colaboración y aprendizaje que emergen en estos entornos (Román, 2024). En esta línea, la inteligencia ar-

tificial adquiere un papel estratégico al facilitar la simplificación del lenguaje y favorecer una comprensión más amplia y accesible de la información pública por parte de la ciudadanía (Lahdili et al, 2024). Integrada en sistemas de inteligencia híbrida, su articulación con la inteligencia humana y colectiva amplía las capacidades analíticas, deliberativas y cognitivas de los actores implicados. Las plataformas estudiadas reflejan este modelo al fortalecer la interacción entre ciudadanía y administraciones públicas, promover el uso de un lenguaje claro y cercano y favorecer la reutilización de datos disponibles en las instituciones públicas y sociales para la generación de iniciativas con valor e impacto social (Planchuelo, 2018).

La evidencia sugiere que la consolidación de valores comunes orientados a la participación y la diversidad de perspectivas contribuye a fortalecer las dinámicas colectivas de generación de conocimiento. En este contexto, la orientación y los sesgos inherentes a los sistemas de inteligencia artificial se configuran como dimensiones críticas, ya que pueden incidir en la capacidad de estas plataformas para reflejar y amplificar valores sociales ampliamente reconocidos (Román, 2024).

Limitaciones y Alcance de la Investigación

Las limitaciones del trabajo se vinculan tanto al estado de desarrollo del concepto como a la disponibilidad de evidencia. El marco teórico sobre inteligencia híbrida se encuentra en una fase inicial y la literatura ofrece pocos análisis que integren de manera conjunta sus tres dimensiones. La evidencia empírica en el ámbito público también es escasa, porque la incorporación de la inteligencia artificial en procesos de inteligencia colectiva está en desarrollo temprano. El número reducido de casos analizados acota el alcance del estudio y dificulta la generalización de los resultados. Este panorama subraya la necesidad de investigaciones futuras basadas en un mapeo más amplio de experiencias, que permita consolidar la base empírica y reforzar la validez comparativa.

Conclusiones

Las experiencias analizadas en este artículo permiten identificar un conjunto de transformaciones significativas en los modelos de innovación urbana. Sin embargo, muchas de las premisas actuales —como la participación ciudadana, la colaboración multisectorial o la co-creación de valor público— ya estaban presentes en enfoques previos desarrollados por gobiernos locales antes de la incorporación masiva de tecnologías digitales avanzadas.

Un ejemplo ilustrativo es la experiencia del Ayuntamiento de Móstoles que, entre 2010 y 2014, promovió un plan estratégico de ciudad con amplia participación de partidos políticos, organizaciones sociales, asociaciones vecinales, sindicatos, universidades y gremios empresariales. Esta iniciativa permitió articular una visión compartida del desarrollo urbano, fortalecer la cohesión territorial y establecer estructuras institucionales estables para la participación ciudadana en la toma de decisiones. La experiencia mostró que la innovación en el ámbito local puede surgir de la capacidad de los gobiernos para generar confianza, convocar actores diversos y crear mecanismos permanentes de deliberación y evaluación de políticas.

Del mismo modo, iniciativas históricamente promovidas para impulsar las políticas urbanas, como los presupuestos participativos o la prestación de servicios públicos a través de empresas sociales, apuntan a la implantación de modelos de innovación que han puesto en el centro la colaboración, el aprendizaje compartido y la conexión entre actores públicos, privados y comunitarios.

Lo que distingue a las experiencias contemporáneas —como Decide Madrid, FloodTags y Go Vocal— es la ampliación de estos principios mediante el uso intensivo de tecnologías de inteligencia artificial y plataformas digitales. La incorporación de la inteligencia híbrida permite desarrollar nuevas formas para la obtención y análisis de datos e ideas e incrementa el alcance de la participación e involucramiento de la ciudadanía en la toma de decisiones, aunque también desafía los marcos tradicionales de la acción pública.

El paso de la innovación colaborativa basada en redes humanas e institucionales a sistemas de inteligencia híbrida implica una evolución del modelo. Este cambio exige a los gobiernos locales adaptar sus capacidades técnicas y organizativas y revisar sus principios éticos, su arquitectura institucional y su relación con la ciudadanía en un entorno cada vez más automatizado. La lección que puede extraerse de las experiencias anteriores es clara: sin estructuras estables de participación, sin confianza institucional y sin articulación de intereses diversos, no hay tecnología que pueda sostener un proyecto legítimo y transformador de ciudad.

Referencias

AYALA, L., JURADO, A., & PÉREZ MAYO, J. (2024). El significado y el alcance de la desigualdad en el ámbito local. En O. Salido Cortés & J. Ruiz-Huerta (Coord.), *VI Informe sobre la desigualdad en España 2024* (pp. 31-52). Fundación Alternativas. https://fundacionalternativas.org/wp-content/uploads/2024/05/IDES_2024-3.pdf

AYUNTAMIENTO DE MADRID. (S.F.). *Cómo utilizar Decide Madrid y su asistente virtual "Clara"*. https://decide.madrid.es/system/documents/attachments/000/007/952/original/3779c5bafc46109e4b9f57fbeecf680b5224c302.pdf

AYUNTAMIENTO DE MADRID. (2024, AGOSTO). *Iguala. Índice de vulnerabilidad territorial agregado del Ayuntamiento de Madrid*. https://iguala.madrid.es/

BOMMERT, B. (2010). Colaborative innovation in the public sector. *International Public Management Review, 11*(1), 15-32. https://ipmr.net/index.php/ipmr/article/view/73/73

CAMPEROA, A., VACCAROA, M., SONGA, J., WENA, H., & ALMAATOUQA, A. (2022). *A test for evaluating performance in human-computer system.* Massachusetts Institute of Technology Center. https://arxiv.org/pdf/2206.12390

CORTÉS, Ó. (2023). *La inteligencia artificial en la gestión pública.* El Consultor de los Ayuntamientos.

DE LA ROCA, J., & PUGA, D. (2017). Learning by Working in Big Cities. *Review of Economic Studies,* (84), 106-142. https://doi.org/10.1093/restud/rdw031

DELLERMANN, D., CALMA, A., LIPUSCH, N., WEBER, T., WEIGEL, S., & EBEL, P. (2021). The future of human-ai collaboration: a taxonomy of design knowledge for hybrid intelligence systems. *arXiv:2105.03354.* https://doi.org/10.48550/arXiv.2105.03354

FLOODTAGS. (2025, MARZO). *FloodTags*. https://www.floodtags.com/

GARCÍA-VEGAS, R. (2025). Capacidades institucionales para la innovación. Revisión de experiencias latinoamericanas. *Revista del CLAD Reforma y Democracia, 88,* 197-234. https://doi.org/10.69733/clad.ryd.n88.a333

GLAESER, E. L. (1997). *Learning in cities* (Working paper 6271). National Bureau of Economic Research. https://doi.org/10.3386/w6271

GO VOCAL. (2025, MAYO). *Go Vocal*. https://www.go-vocal.com/es/acerca-de

GUTIÉRREZ, M. (2023). Algoritmos y desigualdad. *Revista de Occidente, 502,* 47-59. https://ortegaygasset.edu/producto/revista-de-occidente-no-502-marzo-2023/

HEYMAN, J., RICK, S. R., GIACOMELLI, G., WEN, H., LAUBACHER, R. J., TAUBENSLAG, N., RAGUPATHY, P., CURHAN, J., MALONE; T. W., KNICKER, M. & YOUNES, J. (2024). Supermind Ideator: How scaffolding Human-AI collaboration can increase creativity. *Collective Intelligence, 3*(4). https://doi.org/10.1177/26339137241305117

INTERNATIONAL TELECOMMUNICATION UNION. (2024). *AI for good-innovate for impact. Final report 2024.* ITU Publications. https://veri-media.io/wp-content/uploads/2024/12/ai-for-good-deloitte.pdf

JOHNSON, S. (2011). *Las buenas ideas. Una historia natural de la innovación.* Turner Publicaciones.

KOCH, P., & HAUKNES, J. (2005). *On Innovation in the Public Sector*. Nifu Step. https://www.researchgate.net/profile/Per-M-Koch/publication/265318205_On_Innovation_in_the_Public_Sector/links/5a72d30caca2720bc0da757d/On-Innovation-in-the-Public-Sector.pdf

LAHDILI, A., ÖNDER, M., & NYADERA, I. N. (2024). Artificial intelligence and citizen participation in governance: Opportunities and threats. *Amme İdaresi Dergisi, 57*(3), 202-229. https://www.academia.edu/124441220/Artificial_Intelligence_and_Citizen_Participation_in_Governance_Opportunities_and_Threats

LIU, Y., & FU, Z. (2024). Hybrid intelligence: Design for sustainable multiverse via integrative cognitive creation model through human–computer collaboration. *Applied Sciences, 14*(11), 1-20. https://doi.org/10.3390/app14114662

MALEKI, N., PADMANABHAN, B., & DUTTA, K. (2024). *AI hallucinations: a misnomer worth clarifying* [Article presentation]. IEEE Conference on Artificial Intelligence, Singapore, Singapore. https://doi.org/10.48550/arXiv.2401.06796

MALONE, T. W., LAUBACHER, R., & DELLAROCAS, C. (2010). The Collective Intelligence Genome. *IEEE Engineering Management Review, 38*(3), 38-52. https://doi.org/10.1109/EMR.2010.5559142

MIT CENTER FOR COLLECTIVE INTELLIGENCE. (2025, MAYO). *Collective Intelligence Design Lab*. https://cci.mit.edu/research/cidesignlab

MULGAN, G. (2018). *Big mind. How colective intelligence can change our world.* Princetom University Press.

NOUBEL, J. F. (2006). *Inteligencia colectiva, la revolución invisible*. https://dokumen.pub/inteligencia-colectiva-la-revolucion-invisible.html

OECD. (2018). *Oslo Manual 2018: Guidelines for Collecting, Reporting and Using Data on Innovation.* OECD Publishing. https://doi.org/10.1787/9789264304604-en

OECD. (2019). *Declaration on Public Sector Innovation*. OECD/Legal/0450. https://legalinstruments.oecd.org/en/instruments/OECD-LEGAL-0450

PLANCHUELO, G. (2018). Decide Madrid, cómo promover la participación ciudadana desde el Ayuntamiento de Madrid. En C. Güemes, J. Resina & C. Cruz-Rubio (Eds), *Participación ciudadana: Experiencias Inspiradoras en España* (pp. 131-138). Centro de Estudios Políticos y Constitucionales. https://www.gigapp.org/images/docus/Participacion%20ciudadana_09%20Planchuelo.pdf

ROMÁN GONZÁLEZ, Y. (2024). El lenguaje frente a la inteligencia artificial. En F. Buyolo (Coord.), *Inteligencias: El dilema del poder humano, de las alucinaciones artificiales al imaginario colectivo* (pp. 79–85). Almuzara. https://ortegaygasset.edu/producto/inteligencias-el-dilema-del-poder-humano-de-las-alucinaciones-artificiales-al-imaginario-colectivo/

SADLER, R. J. (2000). Corporate entrepreneurship in the public sector: The dance of the chameleon. *Australian Journal of Public Administration, 59*(2), 25-43. https://doi.org/10.1111/1467-8500.00149

SANGUINETTI, P., PINEDA, J., SCANDIZZO, S., ORTEGA, D., & PENFOLD, M. (2010). *Desarrollo local: hacia un nuevo protagonismo de las ciudades y regiones*. Corporación Andina de Fomento CAF. https://scioteca.caf.com/handle/123456789/171

SIMONOFSKI, A., FINK, J., & BURNAY, C. (2021). Supporting policy-making with social media and e-participation platforms data: A policy analytics framework. *Government Information Quarterly, 38*(3), 1-13. https://doi.org/10.1016/j.giq.2021.101590

SKARŽAUSKIENĖ, A., & MAČIULIENĖ, M. (2020). Mapping international civic technologies platforms. *Informatics, 7*(4), 46, 1-13. https://doi.org/10.3390/informatics7040046

SOCIAL ENTERPRISE COALITION. (2003). *There's More to Business Than You Think: A Guide to Social Enterprise*. http://www.nursingleadership.org.uk/publications/guide to social enterprises.pdf

SØRENSEN, E., & TORFING, J. (2015). Enhancing public innovation through collaboration, leadership and new public governance. In A.Nicholls, J. Simon & M. Gabriel (Eds), *New frontiers in social innovation research* (pp. 145-169). Palgrave Macmillan. https://library.oapen.org/bitstream/handle/20.500.12657/27885/1002117.pdf?sequence=1.#-page=171

35 | 3

Sección General

Bitácora 35 (3) 2025: 258-271
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá

Dynamics of rural land conversion to urban land.

Territorial analysis and prospective[1]

Dinámicas de transformación del suelo rural a suelo urbano.

Análisis y prospectiva territorial

Dinâmica de transformação de terrenos rurais em terrenos urbanos.

Análise territorial e prospectiva

Dynamiques de transformation du territoire rural vers le territoire urbain.

Analyse territoriale et prospective

Fuente: Autoría propia

Autor

María F. Cárdenas
Universidad Nacional de Colombia
mfcarden@unal.edu.co
https://orcid.org/0000-0002-1804-6280

Jhon F. Escobar
Universidad Pontificia Bolivariana
jhon.escobars@upb.edu.co
https://orcid.org/0000-0002-6826-6222

Recibido: 23/04/2025
Aprobado: 09/12/2025

Cómo citar este artículo:

Cárdenas, M. F y Escobar, J. F. (2025). Dynamics of rural land conversion to urban land. Territorial analysis and prospective. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 258-271. https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.119756

[1] This article is derived from a master's thesis (Aguilar, 2022). Part of this research was funded by the Sistema General de Regalías de Colombia.

Abstract

Cities are the result of complex relationships within various actors in a territory. Understanding and predicting their growth can be challenging, but prospective techniques, and long-term planning, may help mitigate uncertainty. This article analyzes the factors that determine urban growth in Montería, Colombia, and proposes prospective scenarios by the year 2033. Geographic information and secondary data were used to identify transformations, along with expert analysis and structural equation techniques, which helped consolidate growth factors. The results show that there are factors that trigger and drive urban growth, often unexpected or less intuitive. They also offer a new perspective on the articulation of territorial foresight techniques, since structural equations made it possible to identify the significance and direction of the variables' influences within and between macrocategories. This facilitates expert consultation and the construction of prospective scenarios. Understanding the factors of urban growth and prospective scenarios, which do not always coincide with the desired and planned scenarios, provides decision-makers with tools to correct and reorient urban development.

Keywords: urban planning, prospective, participatory research, structural equations

Autors

María F. Cárdenas

Associate Professor at the National University of Colombia. Forestry engineer, Master's in Urban and Regional Planning, and PhD in Hydraulic Resources Engineering. She works on urban sustainability, climate change adaptation, and land-use planning in urban and regional contexts.

Jhon F. Escobar

Research professor at the Pontifical Bolivarian University (UPB). Forestry engineer, Master's in Technology Management, and PhD in Administration. He focuses on technology and innovation management as drivers of competitiveness and regional development. He leads projects on innovation, sustainability, and climate change.

Resumen

Las ciudades son el resultado de relaciones complejas entre diferentes actores en un territorio. Comprender su crecimiento y proyectarlo es un desafío, pero las técnicas de prospectiva y planificación a largo plazo pueden ayudar a reducir la incertidumbre. Este artículo analiza los factores que determinan el crecimiento urbano en Montería, Colombia, y propone escenarios prospectivos para el año 2033. Se utilizó información geográfica y datos secundarios para identificar las transformaciones, junto con análisis de expertos y técnicas de ecuaciones estructurales, que permitieron consolidar los factores de crecimiento. Los resultados muestran que hay factores que detonan e impulsan el crecimiento urbano, muchas veces inesperados o menos intuitivos. También ofrecen una nueva perspectiva de articulación de técnicas de prospectiva territorial, ya que las ecuaciones estructurales permitieron identificar la significancia y la dirección de las influencias de las variables dentro y entre las macrocategorías, lo cual facilita el ejercicio de consulta a expertos y la construcción de escenarios prospectivos. Conocer los factores del crecimiento urbano y los escenarios prospectivos, que no siempre coinciden con los escenarios deseados y planeados, brinda a los tomadores de decisiones herramientas para corregir y reorientar el desarrollo urbano.

Palabras clave: desarrollo urbano, prospectiva, investigación participativa, ecuaciones estructurales

Résumé

Les villes sont le résultat de relations complexes entre différents acteurs d'un territoire. Comprendre et projeter votre croissance est un défi, mais les techniques de planification et de prospective à long terme peuvent contribuer à réduire l'incertitude. Cet article analyse les facteurs qui déterminent la croissance urbaine à Montería, en Colombie, et propose des scénarios prospectifs pour l'année 2033. Pour identifier les transformations, des informations géographiques et des données secondaires ont été utilisées, ainsi que des techniques d'analyse experte et d'équations structurelles, qui ont permis de consolider les facteurs de croissance. Les résultats montrent qu'il existe des facteurs qui déclenchent et stimulent la croissance urbaine, souvent inattendus ou moins intuitifs. Elles offrent également une nouvelle perspective sur l'articulation des techniques de prospective territoriale, puisque les équations structurelles ont permis d'identifier la signification et la direction des influences des variables au sein et entre les macrocatégories, ce qui facilite la consultation d'experts et la construction de scénarios prospectifs. Comprendre les moteurs de la croissance urbaine et les scénarios prospectifs, qui ne coïncident pas toujours avec les scénarios souhaités et planifiés, fournit aux décideurs des outils pour corriger et réorienter le développement urbain.

Resumo

As cidades são o resultado de relações complexas entre diferentes atores de um território. Compreender e projetar o seu crescimento é um desafio, mas técnicas de planejamento e previsão de longo prazo podem ajudar a reduzir a incerteza. Este artigo analisa os fatores que determinam o crescimento urbano em Montería, Colômbia, e propõe cenários prospectivos para o ano 2033. Foram utilizadas informações geográficas e dados secundários para identificar as transformações, juntamente com análises especializadas e técnicas de equações estruturais, que permitiram consolidar os fatores de crescimento. Os resultados mostram que há fatores que desencadeiam e impulsionam o crescimento urbano, muitas vezes inesperados ou menos intuitivos. Oferecem também uma nova perspectiva sobre a articulação de técnicas de prospecção territorial, uma vez que as equações estruturais permitiram identificar a significância e a direção das influências das variáveis dentro e entre as macrocategorias, o que facilita a consulta a especialistas e a construção de cenários prospectivos. Compreender os impulsionadores do crescimento urbano e os cenários prospectivos, que nem sempre coincidem com os cenários desejados e planejados, fornece aos tomadores de decisão ferramentas para corrigir e redirecionar o desenvolvimento urbano.

Palavras-chave: desenvolvimento urbano, prospectivo, pesquisa participativa, equações estruturais



Mots-clés : planification urbaine, prospective, recherche participative, équations structurelles

Introduction

Cities are central to social development and the formation of socio-territorial exchanges and relationships. The physical layout of a city reflects the evolution of its society, the transformations and factors that have influenced it, as well as the preferences and political regimes linked to its socioeconomic assets and growth dynamics (Anzano, 2012); therefore, cities remain attractive to populations. Urban growth leads to socio-spatial phenomena that define population, economic, and physical development (Andrés-López, 2023). Despite the growth of cities, economic interests often dominate urban development. This can lead to increased segregation and territorial inequality, preventing all inhabitants from benefiting fully from the social, economic, and environmental advantages of urbanization. In other words, not all citizens have equal access to the goods and opportunities that contribute to a high quality of life in cities.

Urbanization involves not only the expansion of infrastructure and urban construction but also a set of complex dynamics that shape the city's framework. Urban growth is boosted cyclically, as physical growth and the expansion of urban areas lead to local and global changes that dynamize and make the city more attractive (James et al., 2013). In other words, the more a city grows, the more it diversifies its goods and services. Thus, it has more potential to attract population and incorporate formerly rural areas into its perimeter. Intermediate cities, such as Montería in Colombia, have experienced rapid growth in their urbanized area and population in recent years. Understanding the factors driving this growth and the transformations occurring in the territory requires a comprehensive analysis of the city, including the identification of the areas that facilitate or constrain this growth and acknowledging that changes are constant and can have various directions.

The primary objective of this study was to propose prospective urban growth scenarios for Montería city until 2033, based on the identification and analysis of the city´s transformations between 2002-2020, and of the factors determining the dynamics of growth and conversion of rural land into urban land. Four categories were identified: economic, physical, population and environmental. The study involved creating scenarios with expert opinions to assess the likelihood of these scenarios and infering potential outcomes for Montería by 2033.

The primary objective of this study was to propose prospective urban growth scenarios for Montería city until 2033, based on the identification and analysis of the city´s transformations between 2002-2020, and of the factors determining the dynamics of growth and conversion of rural land into urban land. Four categories were identified: economic, physical, population and environmental. The study involved creating scenarios with expert opinions to assess the likelihood of these scenarios and infering potential outcomes for Montería by 2033. Structural equations were used to analyze the relevance and relationships between the identified factors, as valued by the experts, within a territorial prospective framework.

We aimed to identify new possibilities for integrating variables in the physical, population, economic and environmental dimensions of Montería by 2033, in the belief that the future can be shaped through present actions (Romero & Babativa, 2016).

Literature Review

As Pírez (2016) states, contemporary capitalist urbanization is the result of combining market and non-market production and consumption processes. Urban growth can occur both formally and informally. In Colombia and in Latin America, a significant portion of cities grow informally (Metzger et al., 2016), meaning without following the urban planning regulations. Territorial urban planning, understood as a comprehensive process that guides and regulates the long-term location and use of land, faces enormous challenges in fragmented, disorganized, unequal cities with governance problems, such as those in Latin America (Silva et al., 2016).

Urbanization in Latin America is characterized by rapid acceleration and particularities in its physical structure and socioeconomic conditions, which BDDAL (2017) describes as urbanization without development. This often results in unplanned and unsafe construction. Informal settlements, construction, land use distribution, and territorial transformations are determined by the inhabitants themselves, often in contexts of poverty and need (BDDAL, 2017). Informal settlements can exacerbate poverty and low quality of life due to the limited access to public services, health care, education, facilities, and government involvement (López, 2016). Formal urban growth depends on five areas of comprehensive public policy: urban land use planning, infrastructure provision and mobility regulation, housing market flexibility, and the existence of coordination and governance mechanisms at the metropolitan level (Perrotti, 2014).

Urban growth has two primary expressions: compact or diffuse. Compact urban forms are characterized by high density, mixed land use, housing and workplaces, and the presence of one or more urban centers where public and political space converge. Diffuse urban forms exhibit horizontal real estate development, low density, specialized land use, and distance from central facilities. Hybrid urban forms are also emerging, combining high housing density with land specialization (Sanabria and Ramírez, 2017). The growth of Colombian cities involves a mix of both forms, depending on various factors. Some areas experience diffuse expansion, often formal and of high socioeconomic level, while others are more compact but lack significant mixed use. This has been called the confused city Abramo (2012) or the mestizo city (Silva et al., 2016); which highlights, in any case, the heterogeneity in its forms of production and consumption (Pírez, 2016). In other words, although cities are engines of opportunity, social inequality in Latin America forces a significant portion of the population to resolve their housing needs through the social production of habitat (Vitale, 2017).

According to Medina & Becerra (2022), the accelerated changes in urban processes require new and more sophisticated methods to anticipate and make informed decisions. In this context, territorial foresight is a tool to provide a systematic and organized reflection that helps anticipate possible, probable and desirable futures (Do Carmo & Santos, 2021). Foresight does not aim to make exact predictions but rather probabilistic statements; so, scenarios are narratives that describe potential future paths.

The difference between forecasting and foresight includes the distinction between possible and probable. Possible refers to anything that could happen (Mojica, 2006), while probabilities involve statistical analysis, which is fundamental to foresight and is based on expert opinion or extrapolation of trends (Medina & Becerra, 2022). Foresight does not predict the exact future but provide clarity about potential possibilities. They are probable futures that project different outcomes based on hypotheses, allowing people to envision what might happen.

According to Astarriaga (2016), when envisioning the future, the present can be transformed and gives rise to foresight. Anticipation, combined with action, clarifies the future (Godet et al., 2000). However, there is no single future; different scenario probabilities can be combined with varying degrees of likelihood depending on the environment and current decisions. The guiding principle of foresight is to focus on desirable futures and provide tools that facilitate their realization (Mojica, 2006). Foresight can serve various purposes, such as understanding environmental needs to create visions and exchange knowledge, addressing uncertainty for decision-making, stimulating imagination to expand the range of societal alternatives (projective function), and fostering science and global perspective to enhance government capacity (educational function).

There are several methods for conducting foresight exercises, including expert opinions, trend analysis, statistical methods, descriptive and matrix methods, economic decision evaluation methods, modeling and simulation, and scenario building (Puebla, 2017). Common outputs of foresight research include trend and driver analyses, scenarios, forecasts, critical technology lists, technology road maps, research priorities, and policy recommendations. In the context of territorial foresight, tendency, planned, optimistic, and pessimistic scenarios are created to envision potential actions based on desired outcomes for the city.

The optimistic scenario represents the ideal future for the city, where its strengths are maximized. The tendency scenario illustrates the potential outcomes if current trends and agreements continue. The planned scenario is guided by established guidelines, such as the Land Man-

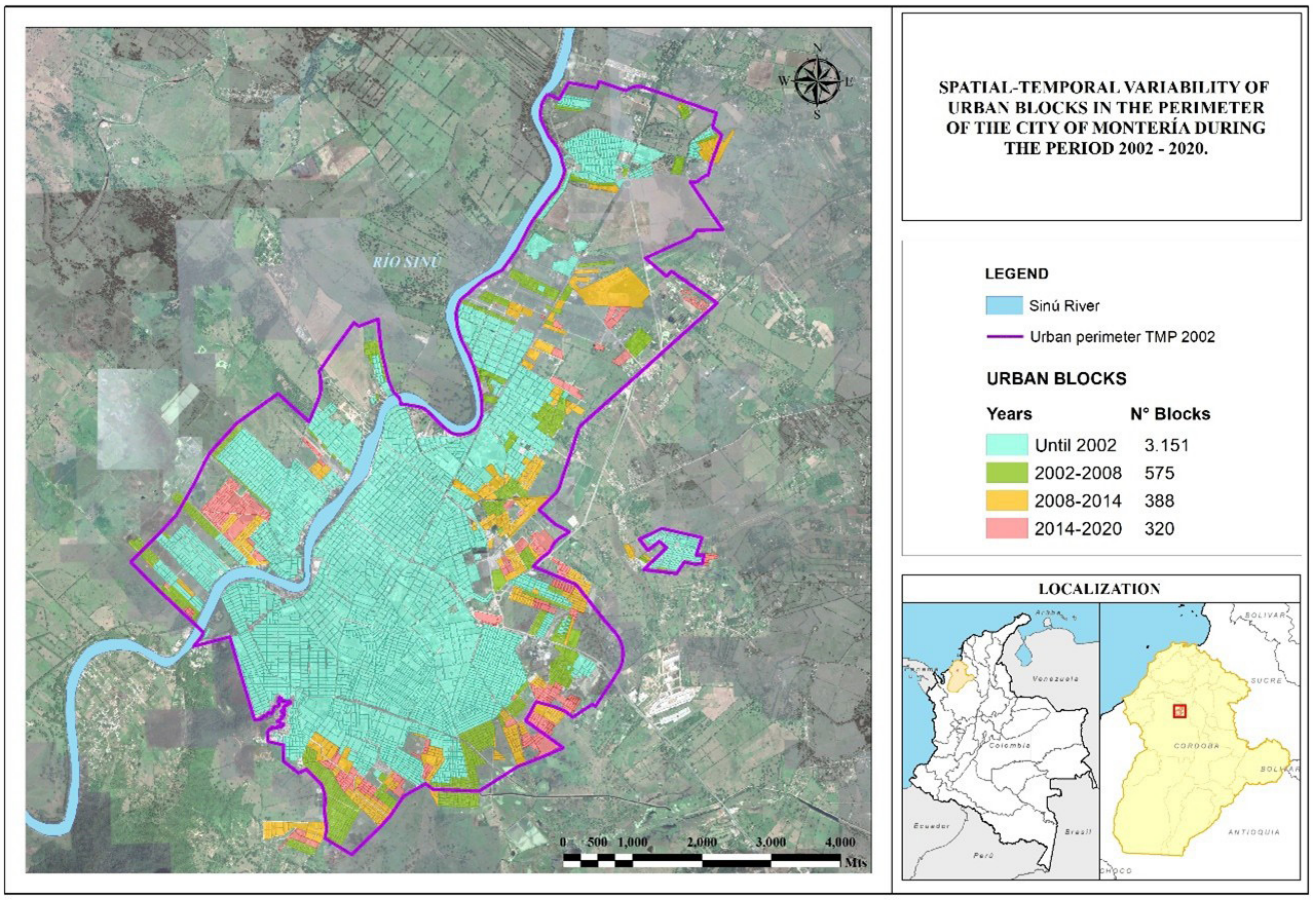


Figure 1. Map of the study area and the temporal variability of urban blocks (2002-2020) in the urban area of Montería (purple), inside departament of Córdoba (yellow) located at the north-west of Colombia

Source: The authors.

agement Plan (LMP), Municipal Development Plans and other plans, public policies and instruments that shape the physical and socioeconomic development of the territory. The pessimistic scenario is created under unfavorable conditions that limit the potential for improving the quality of life of the population.

Statistical and modeling methods include Structural Equation Modeling (SEM), which is based on multivariate techniques and is used in various fields of the social sciences. SEM allows for the representation of the relationships between a series of measured variables that are caused by various unobservable or latent phenomena, which are often important but difficult to measure precisely (Romero & Babativa, 2016). This method decomposes observed correlations into a system of equations that mathematically describe hypothesized causal relationships, based on linear and nonlinear relationships (García, 2011).

When using SEM models, it is assumed that an underlying mechanism creates a theoretical covariance structure between a vector of random variables. The goal is to develop a model that can capture this underlying mechanism to understand the relationships being measured. SEMs allow identifying the type and direction of the expected relationships between the variables in the model and then estimating the parameters specified by the proposed theoretical relationships (García, 2011). By estimating these parameters, the model confirms the measured relationships (Covas et al., 2020). Many of the same variables influence each of the dependent variables, but with varying degrees of impact. However, during the model-building process, researchers must make decisions about the relationships between the measured variables (Arrogante et al., 2016).

A significant contribution of SEM is its ability to combine qualitative research with quantitative data and to test theoretical models, making it a versatile tool for studying causal relationships in non-experimental data, especially

when they are linear (Kerlinger & Howard, 2002). However, these models cannot definitely prove causality; they only help identifying hypotheses of significant causal variables. Therefore, the true value of this technique lies in specifying complex relationships between variables identified beforehand and evaluating how many of these relationships are represented in the empirically collected data (Weston & Gore, 2006). Several statistical tests must be conducted to determine if the proposed theoretical structure adequately fits the empirical data.

In the context of urban planning, understanding the factors of growth in a constantly changing city can be challenging, but can also lead to the identification of trends, problems and potential solutions. These insights can support territorial planning and guide decisions toward scenarios that enhance the qualities of each zone, promote citizen participation, and optimize resources.

Methodology

The research supporting this article employed a mixed-method approach, combining both qualitative and quantitative techniques. This methodology enabled the identification and evaluation of transformations, growth factors and future scenarios. Additionally, it allowed quantifying the magnitude of changes, the significance of city-growth factors and the development of potential hypotheses to inform scenarios in Montería for the year 2033.

This exercise triangulated observable and measurable data from the territory, the objectives declared in planning and land use planning instruments, and the expert opinions of individuals familiar with the case study city.

Research was conducted in the municipality of Montería, capital of Córdoba Department, located in the Caribbean region of Colombia (see Figure 1). As of 2021, Montería had a population of 505, 334, consisting of 48.5% men and 51.5% women. Projections for 2033 indicate a population growth up to 542,384, with 416,718 residents expected to be located in the municipal capital and 125,666 in populated centers and dispersed rural areas (DANE, 2021).

Population, Physical, Environmental, and Socioeconomic Transformations in Montería, 2002-2020

To understand the transformations in Montería city, satellite images from various years were processed during the study period to quantify changes in urban blocks, green areas, roads and infrastructure. Socioeconomic transformations were analyzed using official statistical data (DANE, 2021).

2002 was established as the baseline, referencing the information and cartography (in CAD format) from the municipal LMP adopted the previous year. Landsat satellite images for 2008, 2014, and 2020, which are free and were downloaded from https://eos.com/es/find-satellite/landsat-8/, were processed and analyzed using ArcGIS 10.4.1. Processing consisted of a manual delimitation of the urban perimeter of Montería in three stages, based on the urban perimeter defined by the LMP, units of analysis were delineated at the urban-rural boundary.

Determining Montería's Growth Factors

An exhaustive review of secondary information from Scopus and Web of Science databases identified potential factors contributing to urban growth at the global level. A preliminary survey, designed and evaluated by academics from Montería using a Likert scale, selected factors that, according to their criteria, had the greatest impact on the city's development. Additionally, urban development plans, the 2002 and 2021 LMPs, and reports issued by governmental entities were thoroughly analyzed to understand the policies and proposals for change intended for Montería.

To interpret the identified growth factors more clearly, they were reorganized and classified into three macro-categories: economic, physical and population. Likewise, the river was included as an environmental factor to determine its role in the urban development of the city.

The results evaluated involved the scores of each factor (see Table 1). Its relevance was pondered by using the ADANCO 10.2.1 free software, which allows generating and modeling structural equations. Based on the most significant factors identified in each macro-category, a second survey was developed and administered to a select group of academic experts and representatives of public institutions in Montería. The goal was to gain a deeper understanding of the key elements that have propelled the city's growth and how they have influenced its development.

Scenarios Construction

Once the significance of each factor is determined, hypotheses are created. Optimistic, trend, planned, and pessimistic hypotheses are proposed for each significant factor in the model, based on the SEMs. Each hypothesis corresponds to optimistic hypothesis: what is desired for Monteria in an ideal way; trend hypothesis: based on an analysis of current dynamics to propose potential future

outcomes; planned hypothesis: according to the planning instruments that indicate future actions in the city, and pessimistic hypothesis: catastrophic scenarios that could occur in Monteria within the considered horizon.

Hypotheses are transferred to a *Google Forms* survey for easy qualification (Aguilar, 2022). Experts with relevant knowledge in each of the analyzed macro-categories (physical, population, economic, and environmental) are contacted to assess the probability of occurrence of each hypothesis on a Likert scale. These experts are associated with educational and environmental institutions, the municipal administration, or participated in the creation of the LMP 2021-2033.

An initial analysis of the experts' answers prepares the data for entry into the free platform *La Prospective, pour penser et agir autrement*. This program includes a tool that enables scenario creation through morphological analysis. The first module, called the prospective radar, allows for the creation, sharing, discussion, and capitalization of dimensions and factors within the prospective system. This is a mandatory step in establishing a prospective and scenario reference (Godet & Durance, 2018). The program provides various visual representations of linked levels (global context, ecosystems or nearby context, specific system or internal variables) and associated dimensions or three dimensions (levels, dimensions, variables, hypotheses).

The second module, *Morphol*, proposes a construction of prospective scenarios through morphological analyses articulated in an intuitive and interactive manner, represented as a three-dimensional parallelepiped (Godet & Durance, 2018). This allows for the construction of linked scenarios, a user-friendly method for selecting hypotheses first by dimension, then by levels, and finally by global scenarios. The results can be visualized on the prospective radar.

With the probabilities of occurrence for each qualified and evaluated hypothesis, we proceed with the narration of scenarios for each macro-category. Scenarios are composed of the narrative articulation of hypotheses, forming a common thread that concretizes the projection of the city evaluated by the experts. These narratives represent probabilities of occurrence that allow us to approach the future more realistically but do not guarantee their occurrence, as they depend on multiple behaviors and decisions that are impossible to predict. The creation of the most probable scenario for Montería 2033 involves the compilation and articulation of each macro-category, forming a comprehensive narrative.

Results

Transformations of Montería, 2002-2020

Urban growth was measured in city blocks, although this is not a homogeneous unit of area. During the analyzed period, there was an increase in the number of blocks: in 2002, Montería had 3,151 blocks; between 2002 and 2008, 575 additional blocks were created, and 388 in the period 2008-2014. In 2020, there were 320 additional blocks, representing a cumulative growth of 29.5%.

The changes in the number and location of blocks, as revealed by the processing of cartographic images, indicate that during 2002-2008, there was isolated growth on the left bank of the river, disrupting the existing urban network. In the period 2008-2014, more blocks were integrated into the existing urban network. Between 2014 and 2020, new areas were urbanized, creating a continuous polygon without vacant land. Additionally, some blocks outside the urban perimeter were joined to the urban area during 2002-2008.

In the south, there has been a continuous increase in the size of the urban polygon, exceeding the urban perimeter established by the 2002 LMP. Since 2002, there has been a concentration of housing and growth to the south, which has continued in subsequent years and consolidated this area of the city. In the northern part of the city, growth is dispersed and corresponds to the expansion zones presented in the LMP 2021-2033 (see Figure 1).

Montería's Growth Factors

Selection of main urban growth factors.

After the exercise of selecting the growth factors proposed by the experts for each macro-category, a broad but refined list was obtained for the city (see Table 1). This process was supported by the responses of 75 experts, who contributed to validating and prioritizing the most relevant factors.

In the first round of surveys, an open-ended question evaluated the Sinú River. It was identified that the river has been perceived by Montería's inhabitants as a special urban space due to its diversity and landscape, enabling activities different from those found in other cities. The river is linked to tourist attraction, economic development, and river development, as river routes have been included in mobility plans. It is also the main source of water supply for the city.

Macro-category	Var	Factor
Economic	E1	Specialized medical centers
	E2	Shopping centers
	E3	Student's residential occupancy
	E4	Cost of living
	E5	Mobility
Population	P1	Displacement caused by violence
	P2	Venezuelan Migration
	P3	Subsidized housing (VIS and VIP, in Spanish)
Physics	F1	Hotel Offer
	F2	Offer of sports, recreational and cultural scenarios
	F3	Neighborhood Densification (constructions in height)
Environmental	En1	Esplanade along the river
	En2	Green areas
	En3	Waste generation and its management (solid and liquid)

Table 1. Growth Factors for Each Category of Analysis in Montería
Source: The authors.

Analysis of Growth Factors with STEM.

The analysis of the identified factors, grouped into macro-categories, was conducted through Structural Equation Modeling (SEM) using the Partial Least Squares (PLS) method implemented in ADANCO 2.3.1. This statistical technique was selected for its robustness in handling small sample sizes and latent variables, allowing the estimation of direct and indirect effects among constructs.

The iterative modeling process generated six alternative models to explain the relationships between the economic, population, and physical growth factors in Montería. Each model was evaluated through the standardized path coefficients (β) and the coefficient of determination (R^2) for each dependent construct (see Table 2). Models with path coefficients greater than 0.35 were considered to have significant explanatory power within their respective macro-categories (University of Twente, 2025).

Of the six estimated models, Models 4 and 5 showed the best adjustment indices, with statistically significant relationships ($p<0.05$) based on bootstrapping with 5,000 subsamples. However, Model 4 presented superior explanatory capacity ($R^2=0.716$) and consistent directionality among variables, making it the selected structure for the forecasting exercise (see Table in Figure 2).

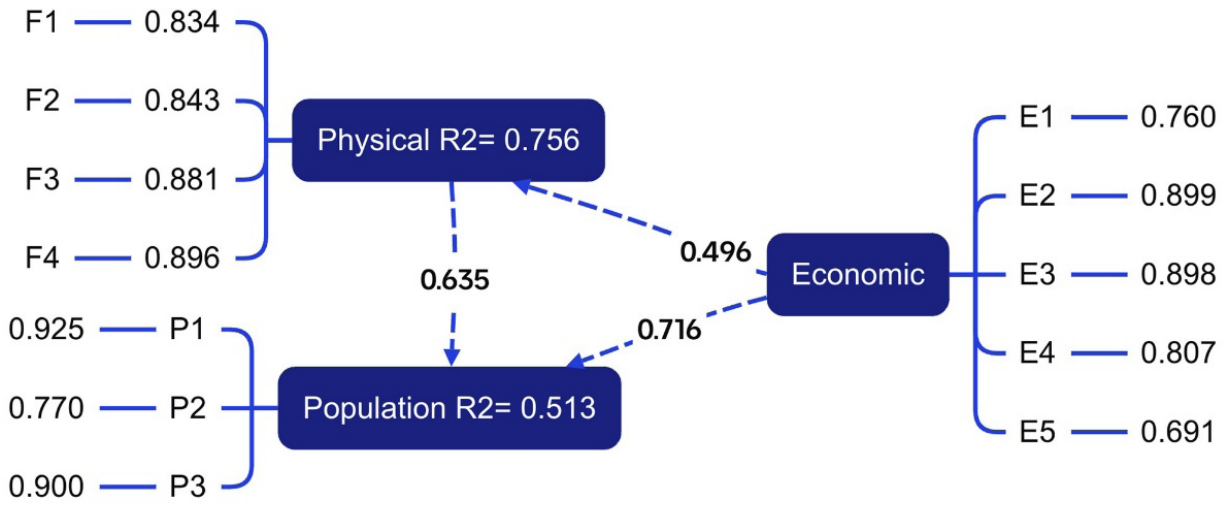
In Model 4, a direct and significant relationship was established between the economic ⊚ population ($\beta = 0.716$, $p = 0.001$), economic ⊚ physical ($\beta = 0.496$, $p = 0.004$), and population ⊚ physical ($\beta = 0.442$, $p = 0.011$) macro-categories. The physical macro-category exhibited the highest R-square value ($R^2 = 0.716$), confirming its role as the main outcome variable influenced by both economic and population factors (see Figure 2).

In contrast, Model 5 inverted the direction of influence, showing relationships from physical ⊚ economic ($\beta = 0.813$), physical ⊚ population ($\beta = 0.635$), and economic ⊚ population ($\beta = 0.200$), with significant but lower explanatory power ($R^2 = 0.661$ for the economic and $R^2 = 0.651$ for the population macro-categories).

Both models presented statistically significant coefficients ($p < 0.05$) across all factors. Nonetheless, Model 4, with higher overall explained variance and theoretically coherent causal direction, was retained as the validated model for the subsequent prospective scenario construction.

Scenarios Construction

The most likely scenarios, according to expert opinions, were identified for each of the four macro-categories (see Table 2). The construction of scenarios was based on expert assessments of the significant factors identified through the SEM model. The results reveal optimistic tendencies in the economic and physical dimensions, while population and environmental factors follow trend sce-



Model	Model 1	Model 2	Model 3	**Model 4**	Model 5	Model 6
R-squared	0.65	0.67	0.75	0.75	0.66	0.67
Maximum path coefficient	0.63	0.66	0.49	0.71	0.81	0.79
Minimum path coefficient	0.20	0.19	0.44	0.55	0.63	0.18
Model conclusion	Discarded	Discarded	Discarded	Accepted	Accepted	Discarded

Figure 2. Model 4 generated by ADANCO for the statistical analysis of growth factors in Montería, and the table with the evaluated models and selection criteria

Source: Authors' elaboration based on ADANCO.

narios, outlining Montería's most plausible urban development trajectory toward 2033.

Economic Scenario.

Montería is expected to become an intermediate city with an attractive cost of living and accessible essential services for all socioeconomic strata. Agricultural investments will be promoted to establish Montería as an agropecuary city, enhancing agricultural areas and livestock for the production and processing of mass consumption products. Additionally, shopping centers will be located at various locations to diversify supply and boost the economy. Sustainable and efficient mobility will improve access to local food in markets, promoting equal accessibility for all people.

Physical Scenario.

Montería is planning to increase tourism and consolidate itself as a regional economic and service center. The creation of sports, recreational, and cultural venues such as urban parks and park-endowment nodes will attract more visitors. Urban development will be environmentally responsible, with a balanced densification of housing, commerce, and services.

Population Scenario.

The city will remain attractive to the migrant population due to its average standard of living. The Venezuelan population, facing scarce resources, will continue to settle in high- risk areas in Montería. Due to economic constraints, these areas will have limited access to public utilities and substandard housing. To address this problem, the government will implement housing programs such as Priority Interest Housing (VIP, in Spanish) and Social Interest Housing (VIS, in Spanish) aiming to improve living conditions for low-income households and create a more equitable and inclusive city.

Environmental Scenario.

In Montería, urban afforestation will continue to be promoted by planting fruit and endemic trees in public spac-

Scenario	Factor	Hypothesis	Probability
Ecnomic	Specialized medical centers	Trend Hypothesis: Montería will be consolidated as a service delivery city with medium complexity levels.	31%
	Shopping centers	Optimistic Hypothesis: Montería will be a city with shopping centers located in different neighborhood centralities to increase the city's commercial network.	41%
	Student residential occupancy	Optimistic Hypothesis: The educational offer will be positioned in various parts of the city, expanding student residential occupancy.	35%
	Agricultural investment	Planned or Desired Hypothesis: Montería will be proclaimed as one of the largest agricultural production centers in the country, playing a fundamental role in the strategy of sovereignty and food security, primarily for the Caribbean region.	31%
	Cost of living	Optimistic Hypothesis: The moderate cost of living in the city attracts people from the surrounding area to Montería, promoting economic dynamization.	31%
	Mobility	Planned or Desired Hypothesis: Montería will encourage sustainable, efficient, integrated, and accessible mobility for all inhabitants and visitors to the city.	28 %
Physical	Hotel offer	Trend Hypothesis: Montería will continue to offer medium-growth hotels, responding to the city's passing tourism.	42%
	Provision of sports, recreational and cultural venues	Optimistic Hypothesis: Montería will foster the creation of sports, recreational, and cultural venues in each neighborhood center.	33%
	Densification of the neighborhood (high-rise buildings)	Optimistic Scenario: Montería will promote the densification of neighborhoods in areas with neighborhood facilities, sustainable mobility, and access to goods and/or services.	28%
Population	Displacement caused by violence	Trend Scenario: The displaced population in Montería will eventually be located in high-risk areas, making them vulnerable.	34%
	Venezuelan migration	Trend Hypothesis: The Venezuelan population continues to settle in high-risk areas in Montería, and migration processes will continue to increase.	35%
	Subsidized housing	Trend Scenario: Montería will continue to promote the construction of Social and Priority Interest Housing (VIS and VIP, in spanish) for the poor population, aiming to improve the quality of life of the city inhabitants.	31%
Environmental	Green areas	Trend hypothesis: Montería will continue with the city's plan for tree planting on public roads and facilities.	31%
	Esplanade	Trend hypothesis: Montería will continue to gradually construct kilometers of esplanade to allow its inhabitants to enjoy public space.	28%
	Waste generation and its management (solid and liquid)	Trend hypothesis: Montería will not use solid waste and will continue to send water to the installed treatment systems.	31%

Table 2. Economic, Physical, Population and Environmental Scenarios: Most Probable Factors and Hypotheses Shaping the Scenario for Montería 2033

Source: The authors.

es to improve rainwater infiltration and reduce flooding. Additionally, this will increase shade in the city, boost cycling mobility, and pedestrian routes.

An Integral Solid Waste Management Plan (ISWMP) will be implemented to promote the reduction, reuse, recovery, recycling, and final disposal of waste. However, a lack of recycling culture may result in higher waste rates in landfills and a decrease in their service life. The three liquid waste treatment plants in the city will help decontaminate wastewater and improve water quality in the Sinú River.

The Sinú River will be a focal point of the city's public space, featuring a linear park that provides access to biodiversity and tourism dynamics. By 2033, the esplanade will be extended with landscaping and will be articulated with the rest of the city, especially the historic center and the two banks of the river.

Discussion

In the field of spatial planning and foresight, scenario building has become a fundamental tool for understanding and addressing the complexity and uncertainty associated with the future of a territory. According to a Scopus search for "foresight + urbanization or urban planning", studies dating back to the 1990s demonstrate a growing interest in these types of tools. However, very little information about Latin America appears in this and other databases. Nevertheless, authors such as (Capra-Ribeiro, 2024; Mattioli et al., 2023) agree that foresight offers a framework for building the desired future in territorial planning exercises, allowing us to overcome the limitations of traditional reactive approaches and manage uncertainty.

In Latin America, successful cases of territorial foresight exercises are reported in countries such as Colombia, specifically in Valle del Cauca and Bogotá, the objective was to build a vision and a future agenda; in La Guajira and Huila foresight was used to build regional productive plans and initiatives (Mera, 2015). The Greater San Juan (GSJ) conurbation in Argentina was the case study for the application of an alternative prospective methodology that integrates the vision of territorial foresight with the theory of complex systems (Mattioli et al., 2023). According to Mera (2015), Brazil stands out for having successfully translated the results of prospective studies into political decision-making levels, although in many Latin American countries territorial prospective studies have been promoted by ECLAC since the 1980s. However, as Capra-Ribeiro (2024) points out, there are very few territorial foresight exercises at the subnational scale.

This approach highlights the urban growth patterns and factors that influence them. Moreover, since the last decade, authors like Fernández Güell & Redondo (2012) have emphasized the importance of future studies in the process of territorial planning. Foresight, as a methodological approach, deploys a set of techniques and tools that allow for exploring various possibilities and building plausible scenarios reflecting different potential futures. The presented exercise starts from a triangulation between actual transformation trends observed in the territory, expert judgment, and statistical analysis of information, beginning with the SEM. The consulted experts are familiar with and live in the municipality and work on issues related to territorial management planning in some of its dimensions. The SEM allows for establishing the significance of factors and the relationships -magnitude and direction- between categories. This triangulation is valuable as it enables the validation and complementarity of information from one source to another, as proposed by Moscoloni (2005).

The exercise presented could have multiple directions and assessments according to the votes by experts and the factors they wish to manage. The quality of results is subject to available information and to the experts' knowledge and opinions on the subject being evaluated, which may contain biases, as Mattioli et al (2023) and Mojica (2006), also point out. The number and validity of each expert shape and determine the results of that part of the exercise, reducing the uncertainty associated with possible futures. In this case, since few experts participated, each expert's assessment played a significant role in weighting each hypothesis. This situation increases a possible error associated with results (Herrera et al., 2022), but it can be managed by triangulating with other information that allows verifying its consistency (Salgado 2007). In many cases, the knowledge of each expert and the territorial dimension of their specialization will shape the exercise.

The SEM method allows synthesizing information collected among the academic community, with the help of structural equations as a tool to connect undefinable variables and understand phenomena (Kerlinger & Howard, 2002). This generates an input for the development of reading exercises and spatial planning, as the latent variables or dimensions, called macro-categories in this exercise, are difficult to quantify. The SEM allows interpreting macro-categories and significant factors for each one in the field of quantifiable and flow measurement, simplifying exercises such as foresight and supporting decision-making. This type of analysis is consistent with new theories for the construction of prospective exercises, which involve integrating ways of understanding the relationships between factors and variables. For example, the exercises developed by Fusco (2012) and Provot et al.

(2020) are based on a Bayesian model or GIS techniques, integrating causal analysis to understand the relationships and directions of these in population growth processes.

Regarding urban growth, Cifuentes (2009) highlight the usefulness of a statistical methodology to model urban growth, as presented in this article, where interdependencies between population macro-categories are established, as well as economic, physical, environmental, and political aspects. It is striking that the scenario built for Montería only partially coincides with the planned hypotheses taken from the proposals of the LMP, whose horizon coincides with that of this exercise. Despite the subjectivity that may be present while selecting scenarios for scenario construction, it is remarkable that optimistic hypotheses predominated in the economic and physical dimensions, with some leaning toward the optimistic side. Planned hypotheses appear only in the economic dimension. The environmental and population dimensions were dominated by trend hypotheses, suggesting that no significant changes are expected in how these components have been handled in the city, despite having a recent plan. In other words, although the LMP's task is to "...direct and manage physical development of land and land use" (Art. 9 Act 388 of 1997), there seems to be a gap between the vision proposed in this plan and that forecast in this work.

Conclusions

The identification, prioritization, and validation of urban growth factors in Montería were valuable starting points because they complemented traditionally named and applied factors in spatial planning exercises, providing a broader perspective.

In this article, methodologies were combined that break from the orthodoxy of the French school of prospective, leading to a broader vision and the identification and validation of new tools that allow foresight to revitalize in this context of its application to the territory. The adopted methodology, combining expert analysis with modeling tools such as structural equations, has proven effective in working on uncertainty scenarios related to spatial planning. By classifying and evaluating growth factors in macro-categories (economic, physical, population, and environmental), the study has not only identified key dynamics that model Montería's growth but has also provided a solid foundation for the articulation of planning strategies.

The constructed scenarios reveal a city in constant evolution, influenced by a variety of internal and external forces. From physical growth and urban sprawl to demographic changes and environmental pressures, Montería faces challenges and opportunities that require careful management and strategic planning. The inclusion of the environmental dimension, particularly the role of the Sinú River as a connecting axis for public space, underscores the importance of integrating ecological considerations at the heart of urban planning.

Beyond identifying growth factors, this study clarifies how the theoretical foundations, the SEM-based methodological approach, and the empirical results converge to explain Montería's present and future trajectory. The city's current spatial dynamics, visible in its expansion patterns, socio-demographic pressures, and environmental constraints, serve as the temporal anchor from which foresight modeling projects plausible futures to 2033. By linking present territorial conditions to scenario outcomes, research demonstrates how foresight can translate empirical evidence into actionable guidance for decision-making, reinforcing planning processes aimed at shaping a more coherent, equitable, and sustainable urban environment.

This study contributes to the field of urban and territorial planning, demonstrating the power of foresight and interdisciplinary analysis to present pathways towards a sustainable and resilient future for Montería. In doing so, it provides inputs for other cities to address their own challenges of growth and transformation in an increasingly complex and changing world.

References

ABRAMO, P. (2012). La ciudad com-fusa: Mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *Eure, 38*(114), 35–69. http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612012000200002

AGUILAR, M. Y. (2022). *Factores que determinan las dinámicas de crecimiento y transformación del suelo rural a suelo urbano en la ciudad de Montería, 2002-2020. Un ejercicio prospectivo a 2033*. [Tesis de maestría]. Universidad Nacional de Colombia. https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/82376

ANDRÉS-LÓPEZ, G. (2023). Recent Transformations in the Morphology of Spanish Medium-Sized Cities: From the Compact City to the Urban Area. *Land, 12*(7), 1276. https://doi.org/10.3390/land12071276

ANZANO, J. (2012). El proceso de urbanización en el mundo. El Sistema Urbano. Tipos de urbanismo. Repercusiones Ambientales y Económicas. *Proyecto Ciro, 36*, 1–13.

ARROGANTE, O., PÉREZ-GARCÍA, A. M., & APARICIO-ZALDÍVAR, E. G. (2016). A propósito de los modelos de ecuaciones estructurales y la evaluación de los índices de ajuste. *Enfermería Intensiva, 27*(2), 85–86. https://doi.org/10.1016/j.enfi.2016.03.004

ASTARRIAGA, E. (2016). Prospectiva Estratégica: orígenes, conceptos clave e introducción a su práctica. *Revista Centroamericana de Administración Pública, 71*, 13–29. https://doi.org/10.35485/rcap71_1

BDDAL, BANCO DE DESARROLLO DE AMÉRICA LATINA. (2017). *Crecimiento urbano y acceso a oportunidades: un desafío para América Latina.* Corporación Andina de Fomento CAF.

CAPRA-RIBEIRO, F. (2024). Rompiendo el Ciclo de Emergencia de la Justicia Espacial: El Papel de la Planificación Prospectiva. *Anales de Investigación en Arquitectura, 14*(1). https://doi.org/10.18861/ania.2024.14.1.3784

CIFUENTES RUIZ, A. P. (2009). Modelización de los factores de crecimiento urbano como aporte a la sostenibilidad. Estudio de caso: Manizales - Colombia. *Revista internacional de sostenibilidad, tecnología y urbanismo, 4*, 81-96. https://acortar.link/KVdLv1

COVAS VARELA, D., HERNÁNDEZ PÉREZ, G. D., CABELLO ERAS, J. J., & CRESPO GARCÍA, L. (2020). Structural equations model with influential variables on the urban quality of life. Case study: Cienfuegos' city, Cuba. *Ingeniare, 28*(3), 499–513. http://dx.doi.org/10.4067/S0718-33052020000300499

DANE. (2021). La información del DANE en la toma de decisiones regionales Montería-Córdoba. https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/planes-departamentos-ciudades/211023-InfoDane-Monteria-Cordoba.pdf

DO CARMO, T., & SANTOS, M. (2021, NOVEMBRO 3-5). *Analysis of Prospective Scenarios: a study on the feasibility of urban mining in Brazil* [Conference]. LIII Simpósio Brasileiro de Pesquisa Operacional, Paraíba, Brasil.

FERNÁNDEZ GÜELL, J. M., & REDONDO, L. (2012). Linking territorial foresight and urban planning. *Foresight, 14*(4), 316–335. https://doi.org/10.1108/14636681211256107

FUSCO, G. (2012). Démarche géo-prospective et modélisation causale probabiliste. *Cybergeo: European Journal of Geography.* https://doi.org/10.4000/cybergeo.25423

GARCÍA, M. Á. (2011). *Análisis causal con ecuaciones estructurales de la satisfacción ciudadana con los servicios municipales*. [Tesis doctoral]. Universidad de Santiago de Compostela.

GODET, M., & DURANCE, P. (2018). P rospectiva Estratégica: problemas y métodos. (Cuaderno No. 20).

GODET, M., MONTI, R., MEUNIER, F., & ROUBELAT, F. (2000). *La caja de herramientas de la prospectiva estratégica*. [Tesis doctoral]. Centre national de l'entrepreneuriat (CNE).

HERRERA MASÓ, J. R., CALERO RICARDO, J. L., GONZÁLEZ RANGEL, M. Á., COLLAZO RAMOS, M. I., & TRAVIESO GONZÁLEZ, Y. (2022). El método de consulta a expertos en tres niveles de validación. *Revista Habanera de Ciencias Médicas, 21*(1), 1-11. https://revhabanera.sld.cu/index.php/rhab/article/view/4711/3037

JAMES, P., HOLDEN, M., LEWIN, M., NEILSON, L., OAKLEY, C., TRUTER, A., & WILMOTH, D. (2013). Managing metropolises by negotiating urban growth. In H. A. Mieg, & K. Topfer (Eds.), *Institutional and Social Innovation for Sustainable Urban Development* (pp. 217-232). Routledge.

KERLINGER, F., & HOWARD, L. (2002). *Investigación del comportamiento: Técnicas y Metodología.* Edición Interamericana.

LÓPEZ BORBÓN, W. (2016). La informalidad urbana y los procesos de mejoramiento barrial. *Arquitectura y Urbanismo,* 37(3), 27–44. https://www.redalyc.org/pdf/3768/376849417002.pdf

MATTIOLI, L., BLANCO AVILA, A. M., SORIA, M. V., & HENRÍQUEZ, G. (2023). Aportes de la prospectiva para la construcción de futuros en el proceso de planificación territorial. *Eutopía, Revista de Desarrollo Económico Territorial,* (23), 32-56. https://doi.org/10.17141/eutopia.23.2023.5914

MEDINA VÁSQUEZ, J., & BECERRA BALCÁZAR, S. (2022). Prospectiva territorial para América Latina. Facultad de Ciencias de la Administración de la Universidad del Valle.

MERA, C. (2015). *Retos y desafíos de la prospectiva territorial y urbana en las ciudades del futuro.* Universidad Nacional Abierta y a Distancia. https://repository.unad.edu.co/handle/10596/8451

METZGER, P., REBOTIER, J., ROBERT, J., URQUIETA, P., & CENTENO, P. V. (2016). *La cuestión urbana en la región andina. Miradas sobre la investigación y la formación*. Centro de publicaciones Pontificia Universidad Católica del Ecuador. https://acortar.link/6dTea8

MOJICA, F. J. (2006). Concepto y aplicación de la prospectiva estratégica. *Revista Med*, 14(1), 122-131. https://www.redalyc.org/pdf/910/91014117.pdf

MOSCOLONI, N. (2005). Complementación metodológica para el análisis de datos cuantitativos y cualitativos en evaluación educativa. *Revista Electrónica de Metodología aplicada, 10*(2), 1-10. https://rephip.unr.edu.ar/server/api/core/bitstreams/517ea724-65b9-454a-a092-02744afbe6aa/content

PERROTTI, D. E. (2014). Planificación y desarrollo con igualdad en América Latina y el Caribe: tendencias del desarrollo y la desigualdad durante los últimos 20 años. CEPAL. https://doi.org/10.18356/918242ab-es

PÍREZ, P. (2016). Las heterogeneidades en la producción de la urbanización y los servicios urbanos en América Latina. *Territorios*, (34), 87-112. https://doi.org/10.12804/territ34.2016.04

PROVOT, Z., MAHÉVAS, S., TISSIÈRE, L., MICHEL, C., LEHUTA, S., & TROUILLET, B. (2020). Using a quantitative model for participatory geo-foresight: ISIS-Fish and fishing governance in the Bay of Biscay. *Marine Policy*, 117103231. https://doi.org/10.1016/j.marpol.2018.08.015

PUEBLA, P. L. (2017). *La prospectiva como herramienta de gestión. Su aplicación en el sector hídrico*. Universidad Nacional de General Sarmiento.

ROMERO, R., & BABATIVA, G. (2016). Modelo de Lealtad a partir de un Análisis de Ecuaciones Estructurales. *Comunicaciones en Estadística, 9*(2), 165.

SALGADO LÉVANO, A. C. (2007). Investigación cualitativa: diseños, evaluación del rigor metodológico y retos. *Liberabit, 13*(13), 71-78.

SANABRIA ARTUNDUAGA, T. H., & RAMÍREZ RÍOS, J. F. (2017). Ciudad compacta vs. ciudad difusa Ecos antiguos y recientes para las políticas de planeación territorial y espacial. *Cuaderno Urbano, 22*(22), 29.

SILVA, S. B. D. M., CARVALHO, I. M. M. D., & PEREIRA, G. C. (2016). *Transformações metropolitanas no século XXI: Bahia, Brasil e América Latina.* EDUFBA.

SOLER, Y., *ET AL.* (2015). *Retos y desafíos de la prospectiva territorial y urbana en las ciudades del futuro*. Repositorio Institucional UNAD. https://repository.unad.edu.co/handle/10596/8451

UNIVERSITY OF TWENTE. (2025). ADANCO Tutorial for confirmatory composite analysis. https://www.utwente.nl/en/et/dpm/chair/pmr/CCA/tutorialfiles/ccatutorialadanco.html

VITALE, P. (2017). El acceso a la ciudad: entre el mercado y la producción social. *Nueva Sociedad. Democracia y Política en América Latina.* https://www.nuso.org/articulo/el-acceso-la-ciudad-entre-el-mercado-y-la-produccion-social/

WESTON, R., & GORE, P. A. (2006). A Brief Guide to Structural Equation Modeling. *The Counseling Psychologist, 34*(5), 719–751. https://doi.org/10.1177/0011000006286345

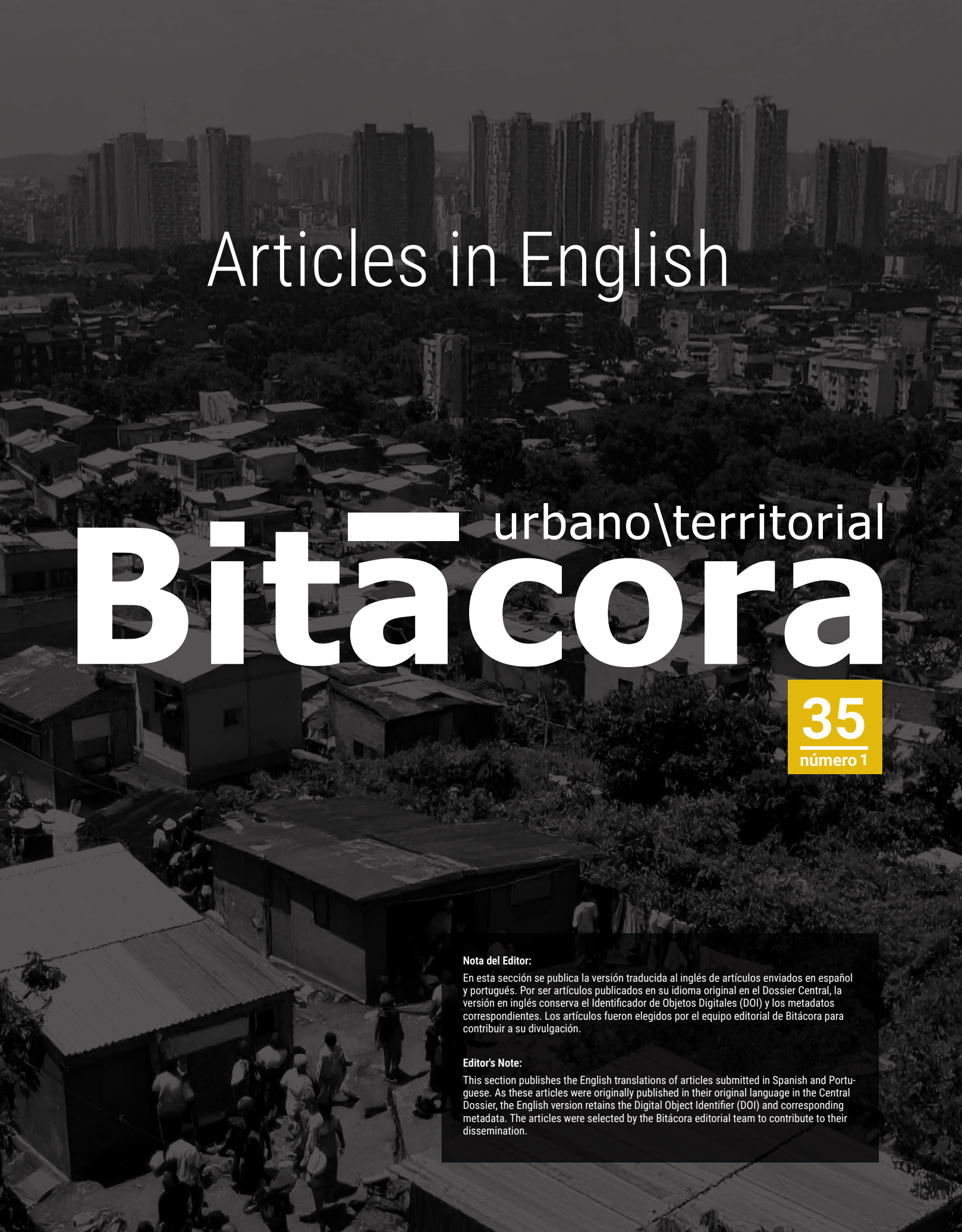
Articles in English

urbano\territorial

Bitácora

35

número 1



Nota del Editor:

En esta sección se publica la versión traducida al inglés de artículos enviados en español y portugués. Por ser artículos publicados en su idioma original en el Dossier Central, la versión en inglés conserva el Identificador de Objetos Digitales (DOI) y los metadatos correspondientes. Los artículos fueron elegidos por el equipo editorial de Bitácora para contribuir a su divulgación.

Editor's Note:

This section publishes the English translations of articles submitted in Spanish and Portuguese. As these articles were originally published in their original language in the Central Dossier, the English version retains the Digital Object Identifier (DOI) and corresponding metadata. The articles were selected by the Bitácora editorial team to contribute to their dissemination.

35 | 3
Articles in english
Bitácora 35 (3) 2025: 273-284
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá

Housing as a socio-material artifact in Manizales:
aspirations, appropriation, and the market[1]

La vivienda como artefacto socio-material en Manizales:
aspiraciones, apropiación y mercado

A habitação como artefacto sociomaterial em Manizales:
aspirações, apropriação e mercado

Le logement comme artefact socio-matériel à Manizales :
aspirations, appropriation et marché

Fuente: Autoría propia

Autor

Gregorio Hernández-Pulgarín
Universidad de Caldas
gregorio.hernandez@ucaldas.edu.co
https://orcid.org/0000-0002-9659-4063

Geraldine Buitrago Rodas
Universidad de Caldas
geraldinbuitragorodas@gmail.com
https://orcid.org/0009-0009-4534-5823

Recibido: 1/9/2025
Aprobado: 20/11/2025

How to cite this article:

Hernández-Pulgarín, G.; Buitrago, G. (2025). Housing as a socio-material artifact in Manizales: aspirations, appropriation, and market. Bitácora Urbano Territorial, 35(III): 273-284.
https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122534

[1] This text is derived from a one-year research internship in the Anthropology program, through training and research processes within the framework of the Territorialities research group and the Terranova research seedbed at the University of Caldas (Colombia).

Abstract

This article presents an integrative perspective that analyzes the symbolic, use, and exchange values of housing in Manizales, Colombia. It seeks to understand how middle- and lower-income aspiring homeowners and homeowners negotiate the tensions between meaningful and aspirational horizons, practices of appropriation of domestic space, and the constraints of the financialized market. A qualitative and documentary methodology was used, including a review of trade union and institutional sources and semi-structured interviews with people with housing aspirations and homeowners. The results reveal that housing transcends its economic and material role to become a fundamental element of well-being, identity, and sense of belonging. Restrictions on access to housing shape its exchange value; despite this, it retains its status as an artifact that represents status, inheritance, moral debt, and triumph, while also being an asset that offers security, comfort, and privacy.

Keywords: housing, urban planning, debt, market economy, aspirations

Autor

Gregorio Hernández-Pulgarín

PhD in Urban Planning and Land Use (École d'Urbanisme de Paris); Master's in Anthropology (Université de Bordeaux); Anthropologist (University of Caldas) and Business Administrator (National University of Colombia). Full professor, Department of Anthropology and Sociology, and leader of the Territorialities Research Group at the University of Caldas. His research focus on narratives on the crisis and rebirth of cities, housing, and urban mobility, as well as on different topics in urban anthropology and city management.

Geraldine Buitrago Rodas

Thesis student in Anthropology at the University of Caldas. Member of the Terranova research group. She has worked as a fellow in academic and research processes, strengthening her research training. Her interests include urban anthropology, territorial and urban studies, as well as reflection on housing, space, and community life in urban contexts.

Resumen

Este artículo presenta una perspectiva integradora que analiza los valores simbólicos, de uso y de cambio de la vivienda en Manizales, Colombia. Busca comprender cómo los aspirantes y propietarios de sectores medios y populares negocian las tensiones entre los horizontes significativos y aspiracionales, las prácticas de apropiación del espacio doméstico y las restricciones del mercado financiarizado. Se utilizó una metodología cualitativa y documental que incluyó la revisión de fuentes gremiales e institucionales y entrevistas semiestructuradas a personas con aspiraciones de vivienda y a propietarios. Los resultados revelan que la vivienda trasciende su papel económico y material para convertirse en un elemento fundamental para el bienestar, la identidad y el sentido de pertenencia. Las restricciones al acceso a la vivienda configuran su valor de cambio; a pesar de esto, ella preserva su condición de un artefacto que representa estatus, herencia, deuda moral y triunfo, al tiempo que es un bien que ofrece seguridad, comodidad y privacidad.

Palabras clave: vivienda, planificación urbana, deuda, economía de mercado, aspiraciones

Resumo

Este artigo apresenta uma perspetiva integradora que analisa os valores simbólicos, de uso e de mudança da habitação em Manizales, Colômbia. Procura compreender como os aspirantes e proprietários dos setores médios e populares negociam as tensões entre os horizontes significativos e aspiracionais, as práticas de apropriação do espaço doméstico e as restrições do mercado financeirizado. Foi utilizada uma metodologia qualitativa e documental que incluiu a revisão de fontes sindicais e institucionais e entrevistas semiestruturadas com pessoas com aspirações de habitação e proprietários. Os resultados revelam que a habitação transcende o seu papel económico e material para se tornar um elemento fundamental para o bem-estar, a identidade e o sentimento de pertença. As restrições ao acesso à habitação configuram o valor de troca da habitação; apesar disso, esta preserva a sua condição de artefacto que representa estatuto, herança, dívida moral e triunfo, ao mesmo tempo que é um bem que oferece segurança, conforto e privacidade.

Palavras-chave: habitação, planeamento urbano, dívida, economia de mercado, aspirações

Résumé

Cet article présente une perspective intégratrice qui analyse les valeurs symboliques, d'usage et d'échange du logement à Manizales, en Colombie. Il cherche à comprendre comment les candidats à l'accession à la propriété et les propriétaires issus des classes moyennes et populaires gèrent les tensions entre les horizons significatifs et aspirationnels, les pratiques d'appropriation de l'espace domestique et les contraintes du marché financiarisé. Une méthodologie qualitative et documentaire a été utilisée, comprenant l'examen de sources syndicales et institutionnelles et des entretiens semi-structurés avec des personnes ayant des aspirations en matière de logement et des propriétaires. Les résultats révèlent que le logement transcende son rôle économique et matériel pour devenir un élément fondamental du bien-être, de l'identité et du sentiment d'appartenance. Les restrictions d'accès au logement déterminent sa valeur d'échange ; malgré cela, il conserve son statut d'artefact représentant le statut social, l'héritage, la dette morale et la réussite, tout en étant un bien offrant sécurité, confort et intimité.

Mots-clés : logement, urbanisme, dette, économie de marché, aspirations.

35 (3)

Housing as a socio-material artifact in Manizales:
aspirations, appropriation, and the market

Introduction

In Colombia, owning your own home is becoming decreasingly common, yet it remains a vital goal. In cities such as Manizales, aspiring to 'own a home' is not only a challenge marked by market logic, but also a project that shapes individual biographies, family commitments, and expectations about the future (Appadurai, 2004; Núñez, 2020; Lombana Useche & Ruiz Gómez, 2024). This aspiration is confronted on the one hand by housing prices, mortgage credit, and restrictions on available land, and on the other hand by personal and family finances dependent on increasingly flexible or informal jobs, as is often the case in countries in the Southern Cone of America.

Access to housing, as in other countries on the subcontinent, is marked by the gap between income and prices, which particularly limits households in the VIS and VIP segments. According to the 2024 Quality of Life Survey by the National Statistics Department (DANE), only 39.6% of households live in their own homes, which shows persistent deprivation and a high dependence on subsidies and credit, making housing a scarce and highly valued social good.

In the first three months of 2025, according to the Colombian Chamber of Construction (Camacol, 2025), pre-sales of new homes fell by 4.5% compared to the same period last year, and construction starts decreased by 52.7%. This reveals the structural instability of a sector vulnerable to economic indicators such as cooling demand, unemployment rates, rising credit costs, and limited or reduced subsidies.

Similarly, the absence of a long-term housing policy creates uncertainty regarding the distribution of subsidies and threatens the accessibility of new housing for the middle and lower-middle classes. The interruption or changes in subsidy programs impact families that depend on both subsidies and mortgage loans, especially since used homes do not receive state support. Without the subsidy, equivalent to about 20% of the value of VIS and up to 30% of VIP, in addition to interest rate coverage, the aspiration of owning one's own home becomes distant and uncertain.

In addition to the above, we can add some conditions of the credit system, such as high interest rates on loans, which create further restrictions on access to housing for population groups with unstable incomes: stable employees with low salaries, young people in precarious jobs, and self-employed workers. According to Lombana and Ruiz (2024), the credit system in Colombia presents obstacles for many applicants due to its rigidity, strict requirements, and the exclusion of those with income from unconventional sources. The credit supply tends to make access more expensive and perpetuate a pattern of exclusion that exacerbates the housing crisis for low-income families and the middle class.

These national dynamics are evident in an intermediate Andean city in Colombia such as Manizales, where the physical and environmental setting structurally determines the supply of developable land for its nearly 450,000 inhabitants. The 2015–2027 POT and associated technical documents describe a territory of hillsides with large areas at risk of landslides, runoff corridors, and preservation areas that limit expansion

This purpose is developed from three perspectives related to the issue of housing. The first (anthropological) perspective examines housing as a life project and territory of intimacy (use value) and as a symbol of achievement and intra-family "moral debt" (symbolic value). The second (urban planning, with an emphasis on economic) analyzes the determinants of exchange value: prices and costs (materials, land, and urbanization), rates and credit, subsidies and regulation, as well as the geomorphological rigidities that restrict land use. The hypothesis we propose as the basis for this article is that these three dimensions of value coexist and are interdependent.

and make urbanization and construction more expensive, limiting the final supply. In terms of the urban economy, this rigidity of supply puts pressure on land values and, consequently, on the exchange value of housing, with more acute effects on the social segment when subsidies slow down (Manizales City Hall, 2017).

Placing this case in a Latin American context allows us to understand that the problems concerning exchange value for applicants are not limited to housing in Colombian cities such as Manizales. Various authors who address the problem of the financialization of housing in Latin America, with special emphasis on cases in Chile, Mexico, and Brazil, report on the conversion of housing into a financial asset and the expansion of market mechanisms (mortgage credit, securitization, funds, and platforms) that have been controlling the production of and access to housing (Abeles, Pérez Caldentey, and Valdecantos 2018; Daher, 2013; Rolnik, 2018; Monkkonen, 2011). The work coordinated by Delgadillo (2021) shows that financialization, by shifting the focus from the right to decent housing to the logic of economic return, has transformed cities. Authors such as Marín-Toro, Guerreiro, and Rolnik (2021) point out that renting, whether formal or informal, has become the new frontier of this process; families have taken on risks and uncertainties that used to fall on the market or the state. In response to this situation, various international assessments (UN-Habitat, 2020; Rolnik, 2018) call for a rethinking of housing policies in Latin America, where housing prices are rising faster than incomes.

A qualitative approach that seeks to understand the universes of meaning that revolve around housing can complement the economic and regulatory perspectives that tend to predominate in housing analysis. From this perspective, housing can be considered a vital place, a symbol of achievement, or an aspirational horizon; it can become an event culturally shaped by capitalist aspirational pressure, a principle of existential rootedness, and a means of recognition (Núñez, 2020). More than a market object or a container, it is a complex artifact that combines structures, practices, affections, and symbolic logics associated with the experience of inhabiting. It can also be understood as a fundamental element in the construction of status and social distinction. Housing mobilizes life trajectories, family decisions, and even commitments or 'moral debts' that go beyond the financial and are fundamental to the maintenance of social relationships.

Among the literature produced in Latin America along these lines, there is a clear commitment to approaches that allow housing to be understood from an aspirational perspective (Lombana Useche & Ruiz Gómez, 2024; Stillerman, 2017) or as the result of material and symbolic work, which mediates daily between the home as a refuge and housing as a financial asset (Hurtado Tarazona, 2018). Other approaches emphasize the forms of subjectivation associated with neoliberal rationality, such as that of Quentin (2023), which shows that demand subsidy programs in Latin America deploy mechanisms of individual accountability that transform the right to housing into a practice of self-management and indebtedness; or that of Besoain and Cornejo (2015), which shows how the transition from informal settlements to social housing promotes a privatization of living, in which collective action retreats into domestic intimacy. These studies therefore support the premise that the experience of having or not having housing and the decision to seek access to it, despite structural difficulties, has symbolic, subjective, and social dimensions that can be understood through approaches that privilege the voices and experiences of the actors themselves.

From this perspective, the purpose of this article is to reflect, with a theoretical and empirical basis, on the question: How do middle —and low— income housing seekers in Manizales negotiate the tensions between their aspirational horizons, their practices of appropriation of domestic space, and the constraints of the financialized housing market? This purpose is developed from three perspectives related to the issue of housing. The first (anthropological) perspective examines housing as a life project and territory of intimacy (use value) and as a symbol of achievement and intra-family 'moral debt' (symbolic value). The second (urban planning, with an emphasis on economy) analyzes the determinants of exchange value: prices and costs (materials, land, and urbanization), rates and credit, subsidies and regulation, as well as the geomorphological rigidities that restrict land use. The hypothesis we propose as the basis for this article is that these three dimensions of value coexist and are interdependent.

Conceptualizing the Dimensions of Value Addressed

We start from a broad notion of value that distinguishes, without separating, three analytical dimensions: use value, symbolic value, and exchange value. Use value refers to the capacity of housing to support everyday practices, rest, care, privacy, sociality, and the material configuration that makes them possible (layouts, light, ventilation, accessibility). This axis dialogues with anthropology, which understands the home as a 'territory of intimacy' and as a socio-material assembly that organizes belongings, memories, and routines: Giglia (2012) proposes thinking of inhabiting as a cultural operator rather

than as a simple occupation of space; Di Masso, Vidal & Pol (2008) emphasize person-place links and their processual nature; Zamorano (2007) avoids the reductive 'container/content' metaphor and shows the co-production of housing and family. These contributions allow for a conception of housing, or rather 'the house' or 'the home', as an artifact of social life that anchors domestic identities and temporalities, articulating materials, affections, and norms, rather than as an infrastructure of needs.

The 'symbolic value', inspired by the works of J. Baudrillard (2009) on the transcendence of goods, their use value and exchange value, indicates that housing concentrates signs and recognitions, is a marker of status and belonging, and a privileged object of aspiration. The literature on aspirations suggests that the desire to 'own a home' is not merely an individual impulse, but a culturally shaped capacity influenced by social repertoires and references (Appadurai, 2004), with performative effects on life trajectories. Development economics has also conceptualized 'aspiration thresholds' and their relationship to economic behavior related to saving, borrowing, investing, etc. (Ray, 2006; Genicot & Ray, 2017). From a sociological perspective, housing, its location, materials, and domestic 'staging' convey distinction and capital (in the manner of Bourdieu), something empirically documented in studies on residential 'display' and its grammar of achievement; the home operates as a symbol of status, achievement, and belonging, and as a horizon of mobility (or recognition) that structures family and biographical projects.

The 'exchange value' refers to housing as a commodity and as an asset in urban and financial markets. In recent decades, the home has been integrated into credit, securitization, and portfolio circuits, with the growing prominence of financial actors and metrics (Aalbers, 2016). In Latin America, waves of financialization are reorganizing the production of space, shifting risks to the home, and reconfiguring access (Delgadillo, 2021). This perspective allows us to articulate the determinants of affordability: income, interest rates, credit rationing, with institutional arrangements and production regimes, pre-sales, trusts, and subsidies. This helps to understand why rising rates and unstable subsidies, combined with restrictions on available land, sustain high prices and make access more fragile and difficult, particularly for households in the VIS and VIP segments. In this context, the experience of acquiring housing as a market commodity becomes a process fraught with challenges, uncertainties, and sacrifices, in the face of which applicants nevertheless deploy various strategies to achieve their goal.

A useful bridge between the symbolic and the economic is offered by the notion of 'moral debt' (Graeber, 2011): beyond mortgage credit as a contractual obligation, there persists a moral economy where 'providing a home for one's mother', 'ensuring a roof over one's children's heads' or 'fulfilling one's family obligations' burdens housing with obligations and legitimacies that exceed financial accounting. This moral dimension helps to understand why the desire for housing persists even when market conditions become adverse: it is not only a good for use and an investment that is sought, but also the fulfillment of duties and promises that organize kinship and reputation.

On this basis, we propose a relational framework for housing: as a space that is lived in and materially supported (use value); as a symbol of achievement, status, and moral debt, driven by aspirational tendencies and grammars of distinction (symbolic value); and as an asset whose price formation depends on institutions, finance, and land structure (exchange value). Theoretically, the key is not to hierarchize these levels, but to show their co-determination.

Methodological considerations

We use a qualitative perspective with a triangulation of statistical and documentary data to advance the research. Our goal is to understand the connection between experiences and meanings with market conditions, credit, subsidies, and territorial limitations surrounding the phenomenon of housing.

We conducted 20 semi-structured interviews with housing applicants (VIS/VIP and Non-VIS) who are residents or intend to purchase in Manizales. The selection was intentional/theoretical to maximize variation: gender and age; type of employment (formal/independent); previous experience (pre-approval, withdrawal, purchase in progress), and price range/segment (VIS, VIP, Non-VIS). The interviews (30–60 min) were conducted in person in spaces agreed upon with the participants. The script addressed: residential trajectories; motives and horizons for 'owning a home'; desired configurations (architectural and location); 'moral debts and family expectations; experiences with credit/subsidies; and perceptions of prices, supply, and delivery times. All participants gave informed consent, we pseudonymized identities, and we suppressed sensitive data. We supplemented this with online observation (consulting social media and local housing portals) to capture aspirational repertoires, supply language, and public discussions about subsidies and prices, as well as reviewing national and local press coverage on the subject.

At the same time, a documentary corpus was constructed with statistical and regulatory series that allowed us to

place individual experiences in the sectoral and territorial context: prices and market dynamics; credit and rates; housing policy, and land use planning in Manizales.

For the analysis, thematic coding of fundamental categories (use value, symbolic value, and exchange value) and emerging subcategories was used, creating case-category matrices and analytical memos that brought the narratives into dialogue with sectoral evidence. Among the limitations are the sample size of interviews, which cannot be generalized, and the dependence on official and trade association statistics for the economic component. However, these restrictions were mitigated by contrasting local narratives, ethnographic observation, conversations with experts, and critical review of secondary sources, which enriched the interpretation of the phenomenon in a contextual key.

Results: The Dimensions of Housing Value

Exchange value

The exchange value of housing is presented as an area that brings together the macroeconomic dynamics of financialization with the everyday experiences of owners and aspiring owners, who seek to realize a life project in a market that is often adverse to them. National data confirm a structural change in ownership: in Colombia, the number of rented homes (7.3 million) exceeds the number owned by homeowners (7.1 million), making the country the one with the highest rental rate in Latin America (El Espectador, 2025).

In the first three months of 2025, the New Housing Price Index grew by 3.46% compared to the previous quarter, which is more than the 2.64% recorded a year earlier, according to DANE. This shows that prices are holding steady despite weakened demand (DANE, 2025). Camacol (2025a) asserts that market adjustment occurs mainly in terms of quantity: new construction starts fell by 52.7% during the same period, while launches increased by 12.7%, anticipating deliveries after 2026. This tactic of postponing supply prevents prices from falling nominally and artificially sustains exchange value, which limits the arrival of new customers and accentuates market exclusion (see Image 1).

For households and individuals, access is limited and expensive due to the loans they must take out to purchase a home. Effective rates for mortgage loans have been above 10% in recent years and require stable and formal employment profiles. Interviews show that bank debt is both a material and emotional burden. Several participants agree that they must deprive themselves of numerous expenses to save the necessary down payment. This is not only the case for mortgage loans, but also for consumer loans, which in many cases are used to cover the down payment or finishing touches on the home. In this context, housing, especially mortgages, represents a sacrifice and a form of discipline that determines daily life, producing individuals who define their lives according to the economic circumstances imposed by the neoliberal context of financialization (Sánchez Uriarte & Salinas Arreortua, 2023).

Subsidies, which are supposed to reduce the burden, end up creating uncertainty and exclusion. The end of the Mi Casa Ya program in December 2024 had an impact on VIS/VIP pre-sales and on the financial completion of projects that were underway, making access even more difficult for applicants (Ministry of Housing, 2024) (see Image 1). The accounts of the participants in this research coincide in highlighting the bias towards those with economic capacity and the rigidity of the bureaucracy. For example, Lisa was not eligible for a subsidy, but she was one of the lucky few who received help from a high-income relative to make the purchase. Sol, for her part, had to deal with the requirements and delays involved in proving her right to receive the subsidy. In this context, housing subsidies are not instruments of inclusion, but rather market mechanisms that perpetuate inequality and create uncertainty. In practice, they reinforce selectivity toward families with greater economic capacity and regulate low-income sectors in terms of debt, bureaucracy, and waiting times. This confirms that subsidy policy does not neutralize financialization but rather deepens it by shifting the burden of risk and the moral legitimacy of 'deserving' housing to households.

In the case of Manizales, the rugged topography acts as a multiplier of exchange value. The scarcity of developable land raises the price per square meter to $4.4 million on average, above cities such as Cali and Armenia (LaHaus, 2025), with the aggravating factor that much of the supply is concentrated in non-VIS projects (61%). Despite a partial recovery in the first half of 2025, social housing sales continue to lag (Camacol Caldas, 2025). In addition, units are delivered as 'gray construction', which means that households must assume the cost of finishing touches, and it takes longer to be able to fully inhabit the property. A recurring sentiment among buyers and prospective buyers is their frustration at the impossibility of accessing housing that requires new debts or costly repairs to be truly habitable, which makes the dream of owning their own home a journey fraught with difficulties.

In general, in Manizales there is a tension between what

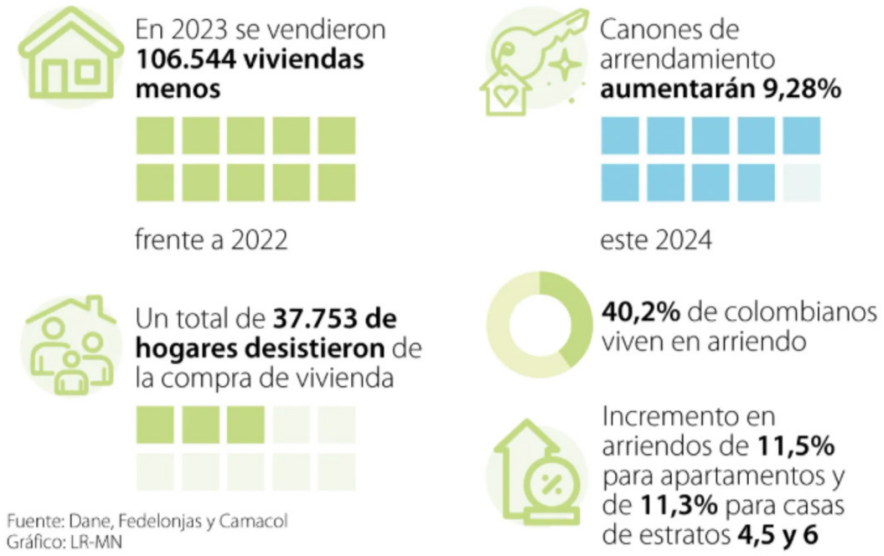


Image 1. Overview of new and rental housing 2023 and 2024
Source: La República (2024).

is desired and the limitations in terms of the exchange value of housing. Demanding credit, rigid prices, unstable subsidies, and a lack of land create a market that rewards solvency and punishes vulnerability. At the same time, the stories show how families implement tactics of saving, borrowing, family support, or investment in rentals to circumvent a system they consider rigid and unfair. Therefore, exchange value is not only manifested in market figures: it is also present in deprivation, sacrifice, and the reframing of debt as an investment. More than just a commodity, housing is an essential arena of conflict between financial logic and families' hopes for stability and security.

The value of use

The analysis shows that the candidates and homeowners consulted in Manizales do not consider housing solely as a physical space that satisfies material needs, but also as a fundamental element of daily life, closely related to autonomy, well-being, and identity. In this dimension, according to A. Giglia (2012), the home is an artifact of social life, a territory of intimacy that is domesticated, that is, appropriated in everyday life through culture. The home involves emotions, routines, and relationships by connecting the tangible aspects of space with the meanings and practices inherent to them.

In the stories collected, the home is mentioned numerous times as a space of refuge and well-being, beyond its physical aspect. It is a place that combines freedom, security, and purpose. For Alex, it is his 'favorite place in the world', while for Tulio it has a connotation of refuge, of 'being everything', which links it to security and fulfillment. The home of Armando, who is blind, has become a refuge of tranquility and quality of life, which contrasts with the conditions in which he lived before. Applicants who do not have housing do not feel that the place they rent or the family home is their own, nor can they transform or use them according to their aspirations, so these spaces do not acquire the meaning of those they bought, much less that of the home they still dream of.

The functionality, characteristics, and size of the home are presented as essential elements of its use value. The participants in the research agree that spacious and well-distributed spaces improve personal and family life, which significantly influences how well-being is perceived (see Table 1). While some highlight the possibility of modifying the house according to their taste, to eliminate barriers and ensure comfort, others appreciate light and windows as a guarantee of quality of life. There is also a discrepancy between the ideal, especially among those who are not yet homeowners, of having a 'spacious house with a green area', and what the market offers for their limited budgets: apartments of 30 to 40 m². This difference between the desired home and reality negatively affects the quality of life of the inhabitants.

Another aspect of use value is represented by the aesthetic and experiential appropriation of the space of the dream home, or one acquired through a loan. Actions such as painting, decorating, or choosing the materials for the final touches are often cited as expressions of appropriation and the manifestation of identity, giving it the character of a home. Alex recalls that when he acquired the keys to his first apartment, the first thing he did to make it his own was to paint the rooms. Luisa appreciates the freedom she has 'with regard to space and color', while Alexandra opts for a minimalist style to distinguish herself from the family aesthetic and express her individuality. Sol recounted her enthusiasm for the process of fin-

Subcategory	Illustrative citations
Refuge, intimacy and security	"My house is my favorite place in the world"; "My house is my HQ, it's everything to me"; "It's sort of a sacred place where one can arrive, where one rests"; "Houses are human being's refugee".
Wellbeing, autonomy and identity	"You've got freedom for the space, for the color"; The house was made accordingly to my taste because my disability was always considered", "Emancipation has to do with space", "As a symbolic matter, this is mine and I want it to have my traces".
Spaciousness and functionality	"I dream about a big house, a big house with a big green space"; "Spaces don't need to be gigantic to be appreciated, but they mustn't be 30m2 for four people"; "A spacious kitchen is something you don't see anymore. Apartments the size of a match box".
Personalization and appropriation	"The first thing we did was painting the rooms; I wanted it to have my mark"; "When something belongs to one, one appreciates every space"; "Choosing the colors, the wood… designing it accordingly to your own taste".
Environment's quality and location	"The zone, the location is very good, very strategic"; "I want to live in a place where I can go out buy bread and walk calmly"; "The dishwasher had a nice view of the mountains, that is very relaxing".
Overcoming habitational scarcity	"In a room with very scarce conditions that had not toilet"; "I dreamt of having a better house than the one I had because the one I lived in was very scarce"; "Feeling safe in a place, that's what finding a house means".

Table 1. Expressions related to exchange value
Source: Own elaboration based on interviews.

ishing her apartment, which was delivered in gray work, choosing the woods and colors and the design of her new home, which she describes as 'very cozy', in keeping with her style and taste. These experiences show the relevance of the link between people and spaces in the construction of senses of identity and belonging (Di Masso, Vidal, and Pol 2008). In this sense, aesthetically personalizing one's home is not limited to a decorative action; it is rather a symbolic act of appropriation that transforms the space into an extension of identity and a 'refuge for the soul' (Bachelard, 2000), which shows that the value of use is determined at the material, emotional, and cultural levels.

Symbolic value

In Manizales' analysis, housing, rather than a financial asset or physical support, represents a social and biographical mark that encapsulates aspirations, family histories, and forms of recognition. Its symbolic value is based on the pride of overcoming hardship, on the notion of success so widespread in global modes of producing subjects under individualistic, developmentalist, and economistic criteria, and on the moral obligation that unites generations through inheritance and protection. The compiled stories show that housing is a place where the meanings of identity, security, and autonomy are concentrated; at the same time, it serves as a private refuge and an indicator of status.

A common theme is the pride experienced in overcoming precarious situations and achieving a long-awaited goal. This is illustrated by the story of Luisa, who burst into tears when she received her home because, years earlier, people had mocked her determination to save money; or by Sol, for whom buying a home on her own, without inheritance or substantial support, was proof of an effort that dignified her; or by Tulio, who described his purchase as a break with a 'legacy of poverty'. The perception of housing as an indicator of status and an expression of identity reinforces this sense of achievement. Housing is presented as a place to reinterpret individual experience, establish a personal aesthetic, and strengthen self-esteem, often in contrast to inherited styles. Simultaneously, there is a biographical dimension: while some try to break with family traditions, others appreciate that the house expresses their stories and personality. This demonstrates how the space where one lives becomes a support for identity and symbolic expression.

The 'dream of home ownership' is framed within a neoliberal logic that transforms aspiration into an imperative of self-improvement and discipline, where success may depend on the ability to take on debt and endure prolonged sacrifices. 'The little house of one's own' continues to be the great dream, even though it often seems impossible to achieve. This desire is related to the values of sacrifice and discipline, as it involves depriving oneself

of things, taking on long-term debt, and striving relentlessly to reach what is understood as a horizon of success and security. The narratives indicate that families use a significant portion of their income to pay off loans, save for years for the down payment, or take on the burden of extra debt to finish and adapt their homes. Sometimes, the financial pressure can mean spending more than 80% of household income to pay the installments, seeking support from relatives to avoid defaulting, or considering other desperate measures in times of unemployment or reduced income, something that is often interpreted by debtors as a great achievement rather than the creation of a precarious situation. The motivation to own a home, despite economic difficulties, Kafkaesque paperwork, and even a lack of support, which sometimes manifests itself as envy or resistance on the part of loved ones, remains stronger than the emotional and material costs.

This dream of owning a home transcends the need for a roof over one's head: it is experienced as a 'refuge' and a space of autonomy, laden with meanings of social recognition and 'moral debt' towards the family. The emotions associated with receiving a home —tears of satisfaction, the excitement of offering security to one's children, or the pride of having a space of one's own— reveal that the home is also a biographical milestone and a commitment to the family. Even those who wish to buy outside the banking system maintain the aspiration to build or acquire a home, seeing it as family heritage and legacy. In this sense, the dream of homeownership becomes a vital organizer of individual and collective projects that, despite market adversities, drives critical, creative, or even clandestine strategies, such as lending a name to access credit or keeping the purchase secret, confirming that homeownership is at once a desire, a sacrifice, and a life horizon (see Image 1).

In Manizales, the symbolic value of housing manifests itself as a vital horizon that structures life projects, links family expectations, supports stories of recognition and independence, and reaffirms the contemporary subjectivity of individual or family success through possessions. It represents a dimension that strengthens self-esteem, communicates security, and organizes the sense of the future, despite being affected by conflicts with the market, fragmented policies, and family mandates. Housing is, in short, a sociocultural object loaded with meanings, synthesizing achievements and debts, freedoms and obligations, aspirations and frustrations, and sustaining itself as a central element of social and biographical life in a context of structural inequality.



Image 1. Words associated with symbolic value
Source: Own elaboration based on interviews.

Discussion and Conclusions

Housing cannot be considered solely as a consumer good that is regulated by prices, credit, and subsidies, like any other market product. The findings support the idea that housing includes social, material, and symbolic elements that are intertwined in the daily life of households. In terms of its use value, it is a place for privacy, a space for comfort, and a support for family life. In terms of its symbolic value, it becomes a goal to achieve, a source of social recognition, and a moral responsibility toward the family. And its exchange value makes it a property exposed to financialization with rigid prices, scarce credit, and varying incentives that determine the possibilities of access.

This multidimensional perspective makes it possible to understand that the three levels of value coexist, affect each other, and come into tension. The desire to own one's own home (symbol) is based on the possibility of personalizing and inhabiting a space (use), but this aspiration is limited by the barriers of financing and market laws (change). On the other hand, the discontinuity of subsidies (change) and the rigidity of credit modify paths to residence and delay ambitions, while the social reputation of 'owning one's own home' (symbol) promotes sacrifices and extended debts that are passed on from one generation to the next.

In Manizales, access to new housing is determined by spatial and market factors, with particularities such as rugged topography and the concentration of non-VIS projects, which can exacerbate the marginalization of those who depend on subsidies and credit. However, this exclusion coexists with the desire and need for housing

among representatives of the middle and lower-middle classes, which shows that access is not determined solely by market logic, but also by social and emotional aspirations. In this context, the local experience reflects a broader reality: housing cannot be considered simply an isolated economic fact or, as Zamorano (2007) would say, a container space, but must be seen as a socio-material artifact in which individual and family trajectories, public policies, urban structures, affections, and moral mandates are intertwined.

On the other hand, the experiences analyzed dialogue with Latin American research that shows how housing, especially subsidized housing, as in a case in Soacha (Colombia), creates tension between affective appropriation and market demands, where economic valuation regulates living (Hurtado Tarazona, 2018). They also reveal the tension that appears in cities such as Santiago de Chile, between the privatization of domestic space in its experience and the process of acquisition versus the collective sense of the right to the city (Besoain and Cornejo, 2015); or that between housing as a social responsibility and an individual one subject to neoliberal governmentality (Quentin, 2023).

Finally, recognizing housing as a right implies considering its materiality, social value, and meanings at the same time. This suggests that public policies should no longer be considered solely as a transferable asset but should begin to be viewed as an essential support for citizenship. This perspective also opens fertile ground for future comparative research in Latin America, where the tension between financialization and the right to housing arises in a variety of urban situations.

References

Aalbers, M. B. (2016). *The financialization of housing: A political economy approach*. Routledge.

ABELES, M., PÉREZ CALDENTEY, E., & VALDECANTOS, S. (EDS.). (2018). *Estudios sobre financiarización en América Latina*. CEPAL.

APPADURAI, A. (2004). The capacity to aspire: Culture and the terms of recognition. En V. Rao & M. Walton (Eds.), *Culture and public action* (pp. 59–84). Stanford University Press.

BACHELARD, G. (2000). *La poética del espacio.* Fondo de Cultura Económica.

BAUDRILLARD, J. (2009). *La sociedad de consumo: Sus mitos, sus estructuras*. Siglo XXI.

BESOAIN, C., & CORNEJO, M. (2015). *Vivienda social y subjetivación urbana en Santiago de Chile: Espacio privado, repliegue presentista y añoranza. Psicoperspectivas. Individuo y Sociedad*, 14(2), 16–27. https://www.psicoperspectivas.cl/index.php/psicoperspectivas/article/view/369/427

BOURDIEU, P. (1979). *La distinción: Criterios y bases sociales del gusto*. Taurus.

CAMACOL. (2025). *Coordenada Urbana: Informe trimestral de vivienda*. Bogotá, Colombia: Camacol. https://camacol.co/productividad-sectorial/modernizacion-empresarial/coordenada-urbana

CAMACOL. (2025A). *Tablas de coyuntura — Coordenada Urbana (corte 2025)*. https://www.cccuc.co/coyuntura/tablas

CAMACOL CALDAS. (2025). *Informe de mercado inmobiliario Manizales-Caldas*. Manizales, Colombia. https://camacolcaldas.com/noticias/uncategorized/primer-semestre-2025-senales-de-recuperacion-con-comportamientos-desiguales-en-el-mercado-inmobiliario/

DAHER, A. (2013). Territorios de la financiarización urbana y de las crisis inmobiliarias. *Revista de Geografía Norte Grande*, (56), 7–30. https://doi.org/10.4067/S0718-34022013000300002

DANE. (2024). *Encuesta Nacional de Calidad de Vida (ECV) 2024 – Tenencia de la vivienda*. https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/condiciones_vida/calidad_vida/boletines/2024/ECV-2024-tenencia.pdf

DANE. (2025). *Índice de Precios de la Vivienda Nueva (IPVN) – Boletín técnico, I trimestre 2025*. https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/precios/ipvn/boletines/boletin-ipvn-2025-01.pdf

DELGADILLO, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI*, *36*(103), 1–18. https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300001

DI MASSO, A., VIDAL, T., & POL, E. (2008). La construcción desplazada de los vínculos persona-lugar: Una revisión teórica. *Anuario de Psicología*, *39*(3), 371–385. https://revistes.ub.edu/index.php/Anuario-psicologia/article/view/8418

EL ESPECTADOR. (2025, ABRIL 29). Colombia ya no compra: el arriendo supera por primera vez a la vivienda propia. https://www.elespectador.com/economia/colombia-ya-no-compra-el-arriendo-supera-por-primera-vez-a-la-vivienda-propia/

HURTADO TARAZONA, A. (2018). *Habitar como labor material y simbólica: La construcción de un mundo social en Ciudad Verde* [Tesis de doctorado, Universidad de los Andes]. Repositorio Universidad de los Andes. https://repositorio.uniandes.edu.co/server/api/core/bitstreams/4230d485-bb8d-4d7c-8730-7fea76f4c6ff/content

GENICOT, G., & RAY, D. (2017). Aspirations and inequality. *Econometrica*, *85*(2), 489–519. https://doi.org/10.3982/ECTA13865

GIGLIA, A. (2012). *El habitar y la cultura: Perspectivas teóricas y de investigación*. Anthropos/UAM-Iztapalapa.

GRAEBER, D. (2011). *Debt: The first 5,000 years*. Melville House.

LAHAUS. (2025). *Informe de precios de vivienda nueva en Colombia 2025*. https://www.lahaus.com/

LA REPÚBLICA. (2024, 19 DE FEBRERO). *El déficit habitacional se cerraría con construcción de cerca de 520.000 casas anuales*. https://www.larepublica.co/economia/el-deficit-habitacional-se-cerraria-con-construccion-de-cerca-de-520-000-casas-anuales-3803291

LOMBANA USECHE, Z. V., & RUIZ GÓMEZ, M. P. (2024). *El desafío de la vivienda propia, el sueño de las familias colombianas: Avances y retos en la política de vivienda* [Trabajo de grado de maestría, Universidad del Rosario]. https://repository.urosario.edu.co/items/54676885-8a3e-4536-b4c9-c708a56e4057

MANIZALES, ALCALDÍA DE. (2017). *Plan de Ordenamiento Territorial 2015–2027. Componente urbano: Documento técnico de soporte*. https://www.manizales.gov.co/pot-urbano-2015-2027-documento-tecnico

MINISTERIO DE VIVIENDA. (2024). *Circular 0012 del 16 de diciembre de 2024.* https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/circular-0012-16-12-2024.pdf

MONKKONEN, P. (2011). The housing transition in Mexico: Expanding access to housing. *Urban Affairs Review*, *47*(5), 672–695. https://doi.org/10.1177/1078087411400381

NÚÑEZ, M. (2020). La construcción social del habitar: La reproducción del statu quo. *Artificio*, 26–37. https://revistas.uaa.mx/artificio/article/view/2526

QUENTIN, A. (2023). *Vivienda social y gubernamentalidad en América Latina: El acceso a la propiedad privada como proceso de subjetivación política. Heterotopías*, *6*(12), 1–23. https://revistas.unc.edu.ar/index.php/heterotopias/article/view/43599/43635

RAY, D. (2006). Aspirations, poverty, and economic change. En A. V. Banerjee, R. Bénabou, & D. Mookherjee (Eds.), *Understanding poverty* (pp. 409–422). Oxford University Press.

ROLNIK, R. (2018). *La guerra de los lugares: La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. Descontrol Editorial.

ROLNIK, R., GUERREIRO, I. DE A., & MARÍN-TORO, A. (2021). El arriendo —formal e informal— como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, *36*(103), 19–53. https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300019

SÁNCHEZ URIARTE, P. M., & SALINAS ARREORTUA, L. A. (2023). Deuda hipotecaria y vida cotidiana en Nicaragua y México. *Revista geográfica venezolana*, *64*(2), 301–319. http://erevistas.saber.ula.ve/index.php/regeoven/article/view/19708

STILLERMAN, J. (2017). Housing pathways, elective belonging, and family ties in middle-class Chileans' housing choices. *Poetics*, *61*, 67–78. https://doi.org/10.1016/j.poetic.2017.01.005

UN-HABITAT. (2020, 31 OCTUBRE). Addressing the housing affordability challenge: A shared responsibility. https://unhabitat.org/news/31-oct-2020/addressing-the-housing-affordability-challenge-a-shared-responsibility

ZAMORANO, C. (2007). Vivienda y familia en medios urbanos: ¿Un contenedor y su contenido? *Sociológica*, *22*(65), 159–187. https://www.redalyc.org/pdf/3050/305024744007.pdf

35 | 3

Articles in english

Bitácora 35 (3) 2025: 285-298
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá

Our homes in their investment portfolios.

Sociospatial centralization of Airbnb stock in Medellín

Nuestras viviendas en sus carteras de inversión.

Centralización socioespacial del stock de Airbnb en Medellín

Nossas casas em seus portfólios de investimento.

Centralização socioespacial das ações do Airbnb em Medellín

Nos logements dans vos portefeuilles d'investissement.

Centralisation sociospatiale du parc Airbnb à Medellín

Fuente: Autoría propia

Autor

Luis Daniel Santana Rivas
Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín
ldsantanar@unal.edu.co
https://orcid.org/0000-0003-4855-5710

Alejandro Aristizábal Silva
Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín
aaristizabalsr@unal.edu.co
https://orcid.org/0000-0001-5484-6106

Recibido: 01/09/2025
Aprobado: 25/11/2025

How to cite this article:

Santana Rivas, L. D., Aristizábal Silva, A. (2025). Our homes in their investment portfolios. Socio-spatial centralization of Airbnb stock in Medellín. *Bitácora Urbano Territorial*, 35(III): 285-298.
https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122521

Abstract

One of the constituent elements of the current touristification process in Medellín is an active short-term rental property market, which has expanded the spheres of reproduction of financial and real estate capital. This emergence, rapid in time and extensive in space, has occurred in two forms: the conversion of existing housing stock into tourist residences and the development of new ad hoc real estate products. Thus, the objective of this article is to investigate how centralized the ownership or management of homes transformed into assets traded on the Airbnb platform is—particularly the former—and how they are spatially distributed throughout Medellín. By identifying the number and type of properties associated with hosts, different agents, their market positions, and the spatial arrangement of their assets were identified. It is evident that, contrary to the imaginary of a decentralized market, monopolistic tendencies are present, suggesting that a large part of Airbnb's stock corresponds to investment portfolios with selective spatial planning in the location of its assets, with a significant concrete and potential impact on the city's social geography.

Keywords: real estate market, housing, tourism, speculation

Autors

Luis Daniel Santana Rivas

Associate Professor at the School of Habitat. Geographer and Master in Geography from the National University of Colombia, Bogotá, and Doctor in Geography from the Pontifical Catholic University of Chile.

Alejandro Aristizábal Silva

Political scientist from the National University of Colombia, master's degree in Socio-Spatial Studies from the University of Antioquia. Member of the Center for Critical Political Thought and the GET Territorial Studies Research Group.

Resumen

Uno de los elementos constitutivos del actual proceso turistificador que se da en Medellín es un activo mercado de inmuebles de rentas cortas, que ha ampliado las esferas de la reproducción de capitales financiero-inmobiliarios. Esa irrupción, rápida en términos temporales y extensiva espacialmente, se ha dado bajo dos modalidades: la conversión de inmuebles del parque habitacional en residencias turísticas y el desarrollo de nuevos productos inmobiliarios ah hoc. Así, el objetivo del artículo es indagar qué tan centralizada está la propiedad o gestión de viviendas transformadas en activos transados en la plataforma Airbnb —sobre todo del primer tipo— y cómo se distribuyen espacialmente en el territorio medellinense. A partir de la identificación de la cantidad y tipo de inmuebles asociados a los 'hosts' se identificaron diferentes agentes, sus posiciones en el mercado y la disposición espacial de sus activos. Se evidencia que, a diferencia del imaginario de un mercado descentralizado, se presentan tendencias monopólicas que sugieren que buena parte del stock de Airbnb corresponde a carteras de inversión con una planificación espacial selectiva en la localización de sus activos, con un gran impacto concreto y potencial en la geografía social de la ciudad.

Palabras clave: vivienda de alquiler, vivienda, turismo, mercado financiero.

Résumé

L'un des éléments constitutifs du processus actuel de touristification à Medellín est un marché immobilier locatif actif à court terme, qui a élargi les sphères de reproduction du capital financier et immobilier. Cette émergence, rapide dans le temps et étendue dans l'espace, s'est manifestée sous deux formes : la conversion du parc immobilier existant en résidences touristiques et le développement de nouveaux produits immobiliers ad hoc. Cet article vise donc à analyser le degré de centralisation de la propriété ou de la gestion des logements transformés en actifs négociés sur la plateforme Airbnb, en particulier dans le premier cas, et leur répartition spatiale à Medellín. En identifiant le nombre et le type de biens immobiliers associés aux hôtes, les différents agents, leur positionnement sur le marché et la répartition spatiale de leurs actifs ont été identifiés. Il apparaît clairement que, contrairement à l'imaginaire d'un marché décentralisé, des tendances monopolistiques sont présentes, suggérant qu'une grande partie du parc immobilier d'Airbnb correspond à des portefeuilles d'investissement avec une planification spatiale sélective de la localisation de ses actifs, avec un impact concret et potentiel significatif sur la géographie sociale de la ville.

Mots-clés : marché immobilier, logement, tourisme, spéculation

Resumo

Um dos elementos constitutivos do atual processo de turistificação em Medellín é um ativo mercado imobiliário de aluguel de curta temporada, que expandiu as esferas de reprodução do capital financeiro e imobiliário. Essa emergência, rápida no tempo e extensa no espaço, ocorreu de duas formas: a conversão do parque habitacional existente em residências turísticas e o desenvolvimento de novos produtos imobiliários ad hoc. Assim, o objetivo deste artigo é investigar o quão centralizada é a propriedade ou a gestão de imóveis transformados em ativos negociados na plataforma Airbnb — em particular a primeira — e como eles se distribuem espacialmente por Medellín. Ao identificar o número e o tipo de imóveis associados aos anfitriões, foram identificados diferentes agentes, suas posições de mercado e a disposição espacial de seus ativos. É evidente que, ao contrário do imaginário de um mercado descentralizado, tendências monopolistas estão presentes, sugerindo que grande parte do estoque do Airbnb corresponde a carteiras de investimentos com planejamento espacial seletivo na localização de seus ativos, com significativo impacto concreto e potencial na geografia social da cidade.

Palavras-chave: mercado imobiliário, habitação, turismo, especulação

35 (3)

Our homes in their investment portfolios.
Sociospatial centralization of Airbnb stock in Medellín

Introduction

The objective of this article is to investigate how centralized the ownership or management of housing transformed into assets traded on the Airbnb platform is —especially the former—, and how they are spatially distributed in the Medellín area.

The starting point is the hypothesis that the development and conversion of housing into short-term rental properties, which circulate mainly on the Airbnb digital platform, is a cutting-edge field of real estate and housing financialization in the Medellín context

In less than a decade, Medellín has transformed and established itself as a touristic city. After being a destination predominantly visited by domestic tourists until the first decade of the 21st century, it is now visited mainly by foreigners, who represent 72% of visitors, with an estimated 1.8 million (Secretariat of Tourism, 2025) in 2025. In terms of accommodation, these growing numbers of tourists stay in hotels and hostels or in what the district administration calls tourist housing, making it difficult to establish the absolute number of guests, especially in the latter category.

Since 2021, the Mayor's Office of Medellín has reported data on accommodation in 'tourist housing', which went from 4,219 units in that year to 17,138, 33,973, 39,533, and 36,417 in 2022, 2023, 2024, and 2025, respectively (Secretariat of Tourism, 2025). Although occupancy in July 2025 was 49% compared to 70% for hotels and hostels, the owners of these homes, who are registered as tourism service providers alongside shops, restaurants, and other activities in the sector, accounted for 70% of the total in 2025 (Ministry of Tourism, 2025).

Although the figures are by no means definitive in terms of reflecting the real importance of this new real estate market, they do confirm the growing importance of what will be referred to here as 'short-term rental housing', given that what prevails in its social circulation is not its use value associated with living in it, but rather its exchange value in recurrent movement, which produces short-term income and financial liquidity. This importance is not only defined by the dynamics inherent in tourism but is also key to understanding the current urban housing crisis.

It is therefore essential to understand the configuration, development, and changes in the production, circulation, and consumption of short-term rental housing involved in both tourism activities and new ways of living, such as digital nomadism and international retirement migration. Although the public debate on Airbnb in Medellín has focused on gentrification, rising rental prices for residents, and conflicts between tourists and locals, little is known about the social agents involved in this debate, as well as their strategies for social and spatial impact on the city.

For this reason, regulatory proposals such as those put forward by the current administration, which simply involve registering properties and running advertising campaigns —in conjunction with Airbnb— to limit the use of these homes for sex tourism, or those that will surely result from making an inventory of them for the new revision of the land use plan, are aimed at facilitating the development of this new financial-real estate market (Brossat, 2019), viewing them essentially as just another phenomenon of 'land occupation'.

A first step toward generating a deep understanding of the configuration and development of short-term rental properties in Medellín involves scrutinizing the few and nebulous data that exist to identify the urban agents involved. Consequently, the objective of this article is to investigate how centralized the ownership or management of housing transformed into assets traded on the Airbnb platform is —especially the former—, and how they are spatially distributed in the Medellín area.

The starting point is the hypothesis that the development and conversion of housing into short-term rental properties, which circulate mainly on the Airbnb digital platform, is a cutting-edge field of real estate and housing financialization in the Medellín context and that, although it is far from the monopolistic tendencies exercised by large global real estate asset management companies, in tourist metropolises, it shows clear signs of moving towards that horizon. Therefore, both citizen and social responses and the formulation of housing policies as a fundamental social right must be supported by a broad understanding of the characteristics of this market in Medellín.

Methodologically, the challenge of financial and real estate opacity in this market emerges, which is common in other tourist contexts but more serious in Medellín due to the structural existence of illicit capital accumulation. In response to this, the unique identification number assigned by Airbnb on the AllTheRooms website was explored. This type of input is generated for consultation by investors in the sector, including platforms, and therefore it is not possible to explore the legal nature of each one in detail. Based on the number of assets associated with the same identifier, they were classified quantitatively and qualitatively into several categories of agents. Subsequently, the spatial distribution of these different types was identified based on their importance in the market, which ultimately allows profiles to be identified according to their impact on the social geography of the city.

Our Homes and Cities in Their Investment Portfolios

Much of the theoretical reflection on the capitalist financialization of housing has emphasized first understanding how a spatially fixed asset is transformed into a tradable security in capital markets, with consequences in terms of cheaper credit, mortgage debt securitization, and the impact of financial crises in terms of housing expropriation. Subsequently, authors and authors have delved into the implications of real estate production and circulation, highlighting the role of development and income investment funds, which implies the imposition of strictly financial and capital market logic on this branch of accumulation (Carroza Athens, 2022; Vergara-Perucich, 2025).

Recently, the emergence of platforms for the circulation of short-term rental housing has pointed to a new area of this financialization of housing. However, what happens to housing prices because of the dynamics of short-term rentals has structural elements that are constitutive of real estate markets in general. Understanding the configuration of a short-term rental housing market and its urban implications therefore involves establishing the structural elements of capitalist real estate development and the contingencies that derive from financialization in a new niche for the reproduction of financial and real estate capital.

In this sense, it is possible to point out that the existence of this new market has an impact on what Jaramillo (2009) calls general and cyclical movements in housing prices; that is, on the trend patterns of land price increases that subsequently imply increases in the prices of built space and medium- and short-term fluctuations, respectively. In the first case, the short-term rental market accelerates the monopolization of land and real estate assets, while in the second, tourism cycles impact the dynamics of housing prices.

It also means that the institution in different urban and rural areas, like any new capitalist market, involves processes of primitive accumulation that can be internal or external (Harvey, 2018; Rolnik, 2017), within which gentrification is nothing more than a process limited to certain areas of cities. The modalities of enclosure of the housing market can affect areas such as the rental segment, the production of social housing, and even self-construction.

Finally, a third structural impact will result from the transformation of the traditional roles of certain types of urban speculators, also described by Jaramillo (2009). The development of a niche market for housing speculation in conjunction with the financialization of capitalism implies new forms of social agency in the dynamics of housing price movements.

One of the main developments introduced by the production and circulation of short-term rental housing in a context of financial capitalism is described by Christophers (2025) in Our Lives in Their Investment Portfolios: How Asset Managers Rule the World. The circulation of non-residential real estate, housing, and territorial infrastructure currently depends on asset management companies that administer these assets under a logic of maximizing returns and financial liquidity, which are owned by private and institutional investors. This management involves minimizing maintenance costs, amplifying the difference between the acquisition and sale costs of the assets, and facilitating their rapid sale if necessary (Christophers, 2025).

Currently, both global asset management companies and others with a national, regional, or metropolitan scope are often behind part of the stock circulating on platforms such as Airbnb. Of course, the levels of opacity are notable, and it is not always feasible to establish the weight of large management companies in the world's major tourist metropolises. They act in metropolitan contexts as 'inductive macro-speculators', a category adapted from that original-

ly proposed by Jaramillo (2009) insofar as their transactions and housing asset management patterns affect price movements in different cities, and within them in large or highly valued areas; also in that they manage not only housing but also infrastructure, enabling them to capture different forms of differential rents.

Although these asset management companies are at the top of the tourism market hierarchy, in contexts such as Colombia, many managers are traditional 'inductive speculators', generally operating as developers of new short-term rental real estate developments, as well as in the financial management of these same properties on platforms such as Airbnb. The capture and appropriation of land rents are combined with the financial surpluses from the management of assets owned by various types of institutional or individual investors.

In the realm of passive speculators, conceived by Jaramillo (2009) as agents who simply participate in the circulation of housing in the market —sales, rentals— a new urban agent emerges: 'passive short-term rental speculators' who manage short-term rental housing on a medium scale in terms of volume, but who, in addition to facilitating management within the real estate platform of different owners, sometimes act as rental managers providing cleaning, refurbishment, and maintenance services for the properties. As Santana (2024) also points out, the existence of Airbnb has led to the proliferation of a new type of housing speculator who does not benefit from increases in the value of the housing they normally use —Jaramillo (2009) calls this proto-speculation— nor from specialized real estate brokerage companies —passive speculation—. It is a 'micro-property speculator' who benefits from rents and, in this case, from increases in the contract rent for short-term rentals of their second or third home —income that supplements their regular income.

Each of these types of agents could have different impacts on urban geography. Macro-speculators and inductive speculators would tend to concentrate on assets that generate monopoly rents —those that have unique location conditions or socially valued attributes that are likely to fetch a monopoly price because of those very conditions— as these are the ones that make it easier to guarantee greater profitability and liquidity. Passive speculators tend to develop strategies to focus or diversify their areas of operation based on their knowledge of the market, while micro-speculators capture differential rents in different, less attractive locations.

In this sense, the consolidation of these trends generates pressure on almost all segments of the housing market, whether new, rental, or across different social classes. Although less consolidated working-class neighborhoods are unattractive, informal areas with better accessibility to tourist circuits are also entering the Airbnb housing circulation process. It could be said that the 'Airbnbification' of housing is a process that affects speculative movements in structural and cyclical prices.

Methodological Strategy

Based on a selection of data by commune and district and anonymized information from the AllTheRooms website, a database was created with variables such as location, host (with a unique identifier), type of accommodation, and capacity (see Table 1). Three processes were carried out using this spatial database.

First, more than 7,000 real estate assets circulating on Airbnb in July 2024 were georeferenced, identifying how they are distributed in relative terms, i.e., based on their density in Medellín's urban and rural geography. The spatial distributions of different types of accommodation were also identified in five categories that group together more than fifteen strictly building-related designations and where they are located according to the land use assigned in the land use plan.

Secondly, the identification and classification of Airbnb hosts based on the number of assets they manage or own within the jurisdiction of the district of Medellín; the following ranges were identified: 1, 2, 3 and 4, 5 to 9, 10 to 19, 20 to 49, and more than 50. As mentioned, it is not possible to establish whether the host is the owner or simply the manager or administrator, nor is it possible to obtain detailed information on whether they are a natural or legal person. For this reason, reference will be made to owner-managers, especially those associated with two or more assets.

Thirdly, depending on whether they are small, medium, or large owner-managers of assets, asset distribution maps were drawn up to identify whether there are differential location patterns depending on the type of urban and financial-real estate agent. This makes it easier to explore the socio-spatial implications of the centralization of assets on Airbnb in Medellín.

Airbnb, a new financial-real estate monopoly? Evidence in Medellín

Although the first widely circulated map showing the distribution of Airbnb accommodations in Medellín appeared in an article in the newspaper El Colombiano (2023) with data extracted from the AllTheRooms website,

Variables	Description
Name	This is the name used to identify the accommodation, property, or unit offered
Host	Person or manager responsible for the accommodation, in charge of its administration, contact, and guest services
Longitude	Geographic coordinate indicating the position of the accommodation in an east-west direction on the map
Latitude	Geographic coordinate indicating the position of the accommodation in a north-south direction
Maximum capacity	Total number of people that the accommodation can accommodate according to its characteristics and occupancy rules
Sleeps	Number of rooms in the accommodation
Arrangement type	The way in which the spaces are organized to accommodate guests (e.g., private room, shared room, entire apartment, studio, etc.)
Property type	Classification of the property according to its physical nature or use: house, apartment, cabin, farm, loft, among others
Host link	URL or web address that directs to the host's profile.

Table 1. Variables and search method
Source: Own elaboration.

exploratory analyses of and their spatiotemporal variation are still necessary. Although the data presented is from July 2024, the consolidation of touristification means that it is still valid in terms of trends as of September 2025. Before identifying the types of agents involved in Airbnb, some exploratory elements on the spatial distribution of real estate assets at that time are provided.

The Airbnb Phenomenon in Medellín

The Airbnb map for the district of Medellín alone in 2024 showed more than 7,000 housing units of various types. Although the platform has been operating since the early 2010s and it was initially thought that the properties included in its database were located in the city's traditional tourist and hotel sectors, by 2024 there is a considerable dispersion of units in both rural areas —mainly in the township of Santa Elena— and urban areas —in the west, eastern pericenter, and southeast— with only the density of properties varying, which is of course higher in neighborhoods close to tourist attractions (see Figure 1).

There are therefore two distribution patterns: in the communes of Laureles-Estadio and El Poblado, there is the highest density of units, ranging from 11 to 56 properties per hectare, in the form of corridors such as the one comprising Carrera 70 in the west of the city at Laureles-Estadio, Calle 10 in El Poblado, and east of Avenida Oriental in the central area; the second consists of less dense but very scattered clusters in middle-class districts such as Belén and Robledo, but also in working-class districts such as Villa Hermosa, Manrique, and Aranjuez, and even Popular on the northeastern outskirts (see Figure 1).

The platform distinguishes between more than 15 types of urban and rural accommodation, based on the type of building, size, etc., which are grouped into four broad categories. The most prevalent and present in all neighborhoods of Medellín are those with the greatest impact on urban housing: houses, apartments, and rooms (see Figure 2). Accommodations associated with hostels and new short-term rental buildings represent a significant percentage but are more concentrated in tourist districts (see Figure 2). Finally, units in rural villages have an impact on three of Medellín's five districts: Santa Elena, San Cristóbal, and Palmitas, but mainly the former (see Figure 2).

Sixty-seven percent of accommodations are concentrated in urban areas with high and low functional mix, while in rural areas, 33% are located in mixed urban-rural areas —in the suburban category— and 20% in protected forest areas (see Figure 3). This shows that in urban areas, accommodations impact areas that are well served by services and businesses, while in rural areas they jeopardize environmental conservation and agricultural production, mainly of the peasant type.

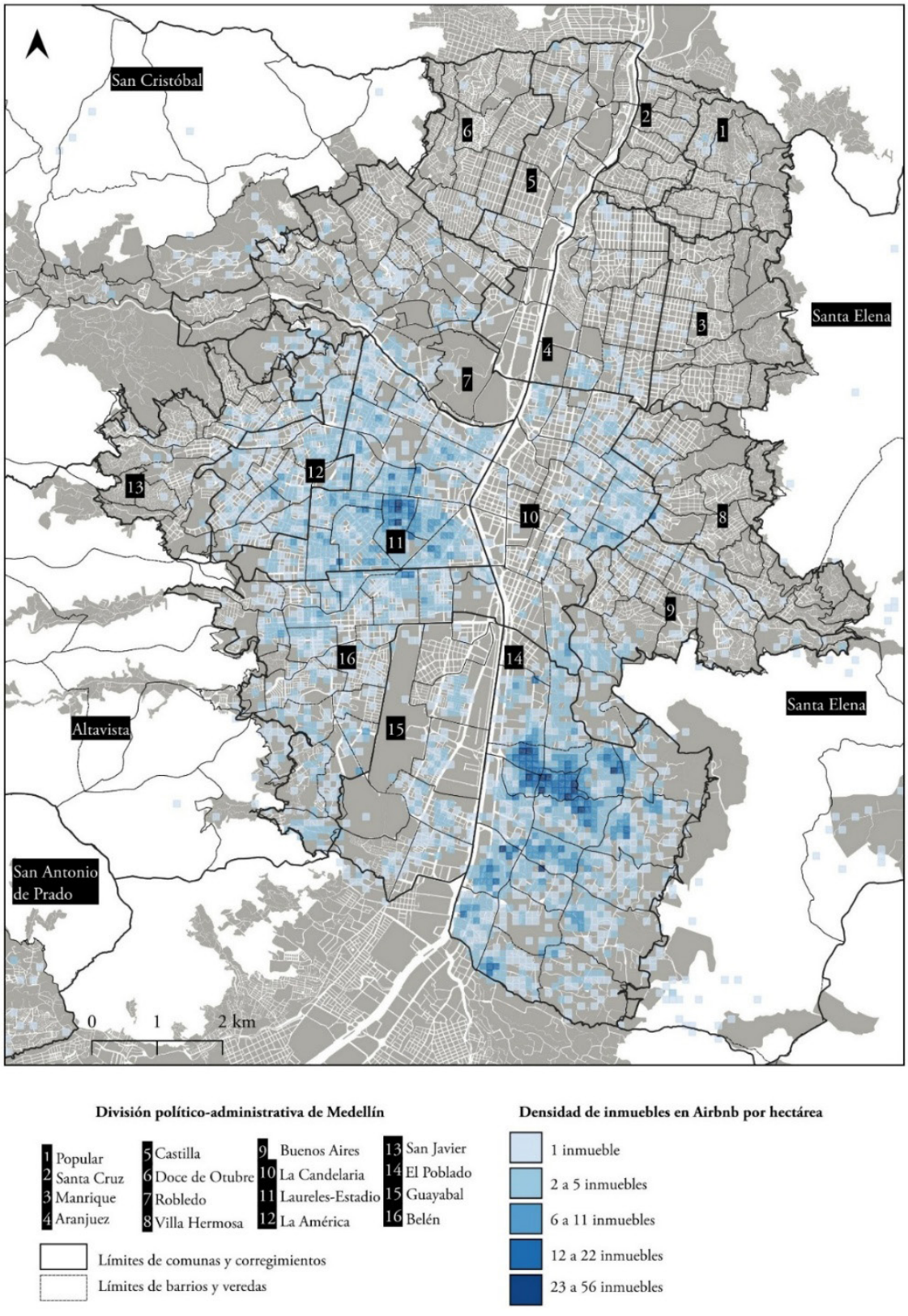


Figure 1. Density of short-term rentals on Airbnb in 2024
Source: Own elaboration.

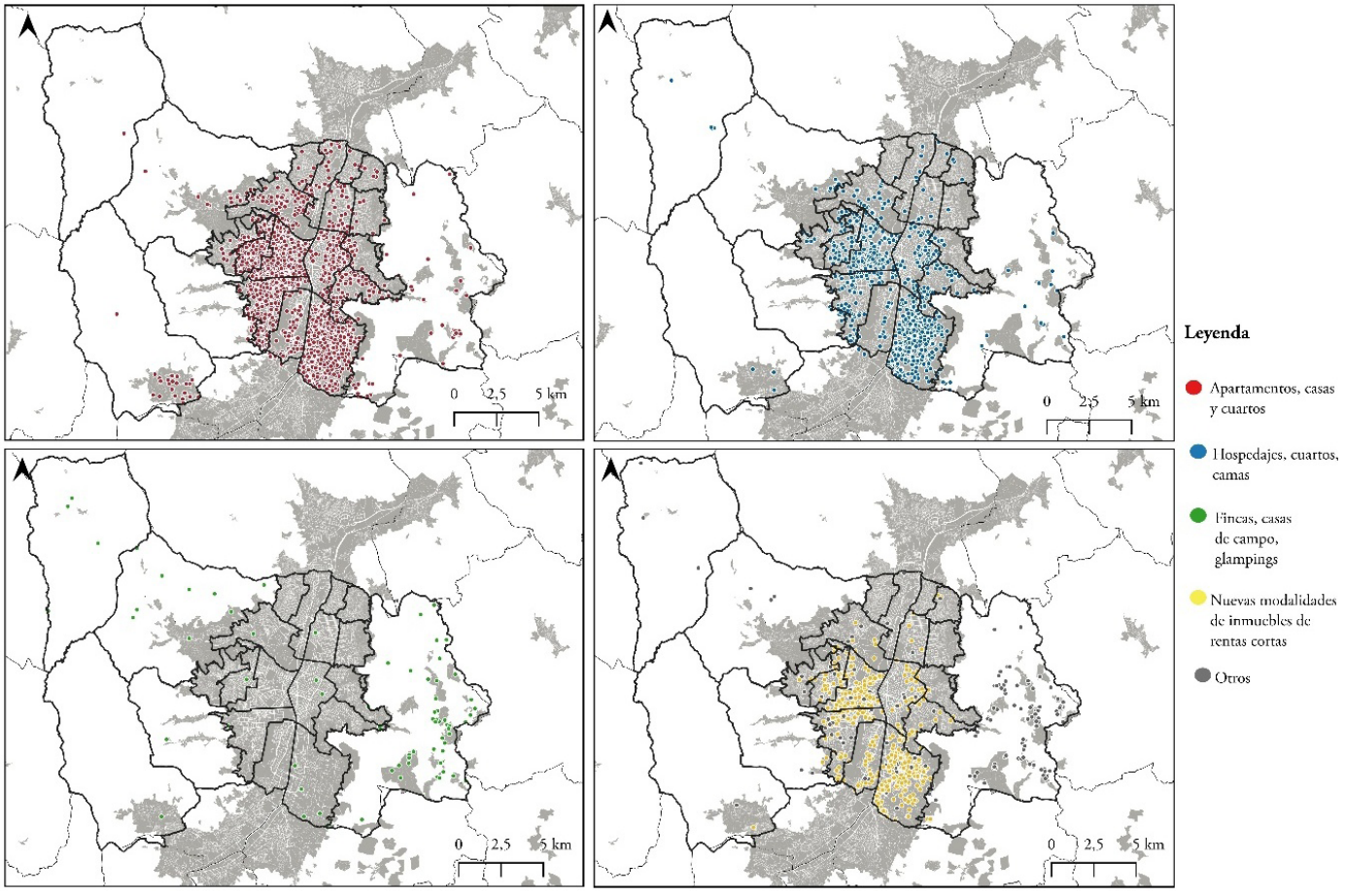


Figure 2. Main types of accommodation on Airbnb in 2024
Source: Own elaboration.

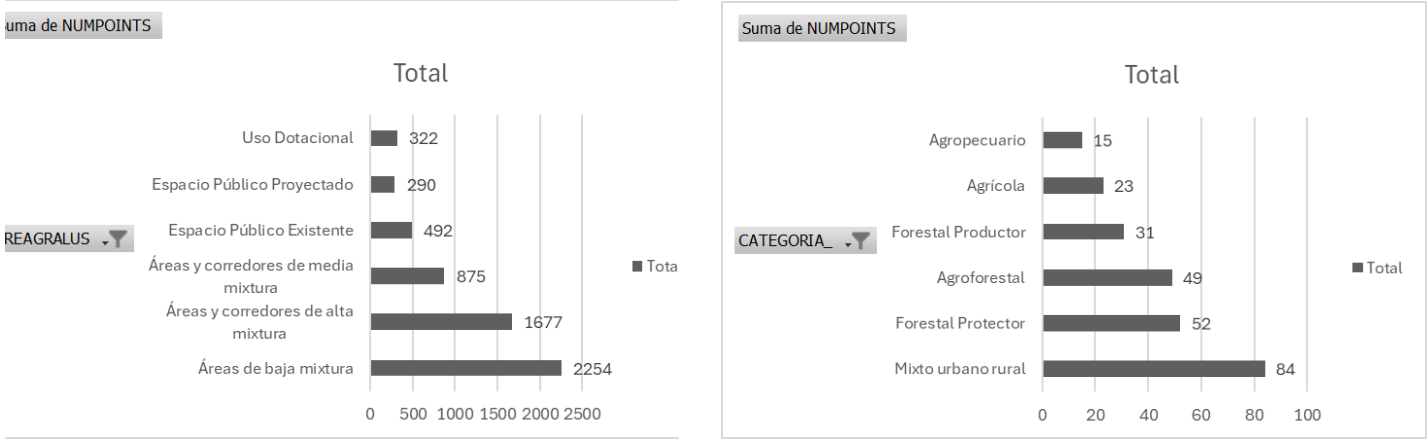


Figure 3. Number of Airbnbs by urban and rural land use POT 2014
Source: Own elaboration.

Range	Owners	Units	Percentage of owners (%)	Percentage of units (%)	Cumulative percentage of units
1	2188	2188	72,0	30,7	30,7
2	347	694	11,4	9,7	40,4
3 to 4	245	831	8,1	11,7	52,1
5 to 9	167	1063	5,5	14,9	67,0
10 to 19	61	803	2,0	11,3	78,2
20 to 49	23	640	0,8	9,0	87,2
Over 50	7	415	0,2	5,8	93,0
No data		496		7,0	100,0
Total	3038	7130		100	

Table 2. Distribution of units and owner-managers on Airbnb in Medellín, 2024
Source: Own elaboration.

A First Approach to Urban Agents in Medellín's Airbnb

At first glance, the extremely high socio-spatial dispersion of Airbnb properties would suggest, as in the rhetoric of platform companies, that various social agents from different classes benefit from these rents. However, when filtering the unique identifiers in more than 7,000 units in Medellín, the evidence suggests otherwise.

Seventy-two percent of owners or managers have only one property, controlling only 30.7% of the total units listed on Airbnb. If we add those who manage two properties, the cumulative total rises to 40.4% of all units, even though they represent 83% of owners (see Table 2). Units with 3 to 9 units account for 26% of the accommodation property stock and only 13.6% of owners or managers (see Table 2).

Finally, it should be noted that large owners or managers have 10 or more units, corresponding to 1,858 units or 47% of the total (see Table 2). In other words, this last group accounts for the largest proportion of units listed on Airbnb in the district of Medellín. Not only is there no more uniform distribution, but a small number of owners/managers (8%) own most units rented on the platform.

The existence of both micro-property speculators, who may have between one and two registered properties, and companies that play a role similar to that of passive speculators, with between three and 19 properties, is confirmed. From 20 properties onwards, the complexity of simultaneously managing houses, apartments, rooms, farms, etc., is such that the agents involved may be inductive speculators—agents with multiple real estate investments— or macro financial-real estate speculators with the capacity to facilitate the continuous operation of rent extraction.

This dual division between small and large speculators has at least two impacts on the urban geography of Medellín. The former, potentially considered micro-property speculators and small and medium-sized passive speculators, have facilitated the conversion of properties into tourist rooms in all the communes and districts of Medellín, although with a significant difference between the north and south. Neighborhoods that originated from social housing policies, popular self-construction, and middle- and upper-class policies have properties available to domestic and foreign tourists (see Figure 4).

Large-scale speculators may include inductive and macro financial-real estate speculators, since the spatial distribution of their units reveals a high degree of selectivity. The units owned and managed by large property owners reveal that they tend to cluster in the most socially prestigious areas: the sector known as the "golden mile," the corridor of 10th Street and the upper transversal in El Poblado; in the west of the city, the Carrera 70 corridor stands out, but there are also concentrations in neighborhoods in the Belén and La América districts, near district 13, San Javier (see Figure 5).

This selectivity implies a powerful monopolization of real estate assets in these areas, which share common characteristics: they are upper-class neighborhoods and, to a lesser extent, middle-class neighborhoods; they are highly centralized in terms of tourist activities, commerce, restaurants, bars, and nightclubs; they are undergoing significant building verticalization processes as a result of property-by-property urban renewal processes; they are contiguous to what, in terms of local land use policy, are called high-mix corridors, which include motels in addition to commerce and restaurants.

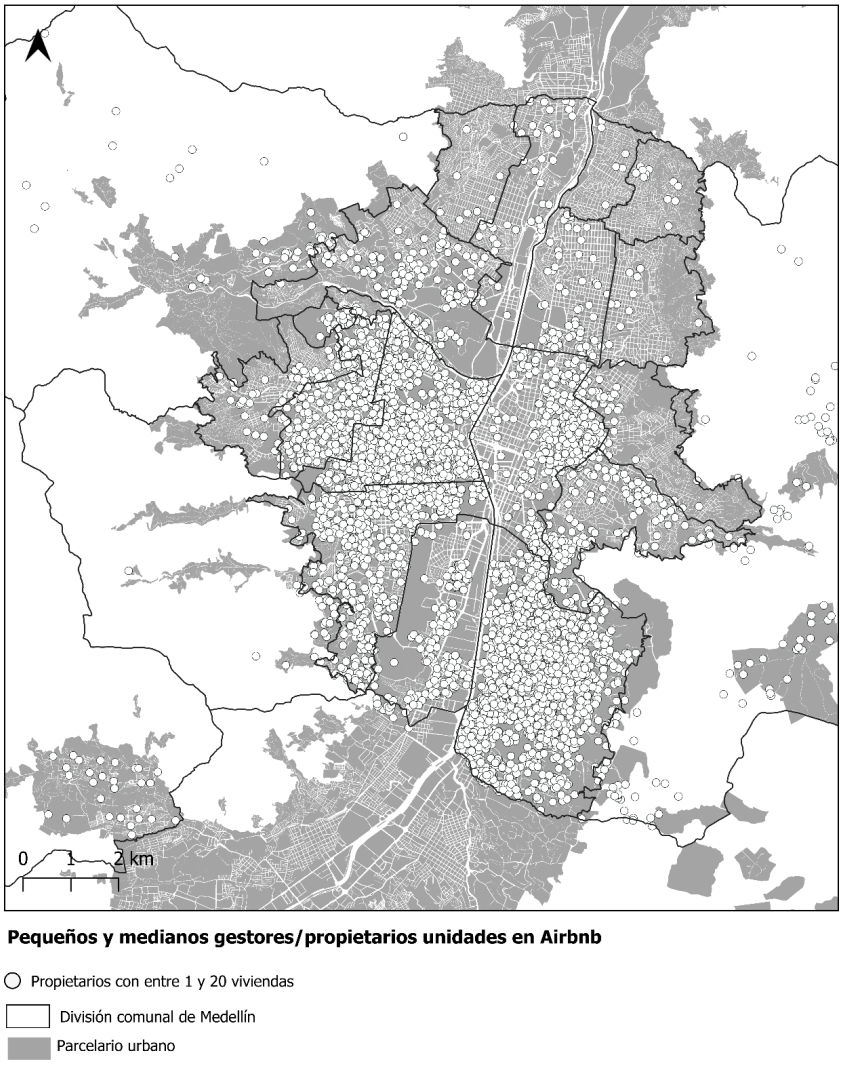


Figure 4. Small and medium-sized owners-managers of units on Airbnb in Medellín, 2024
Source: Own elaboration.

In these areas valued by tourism, which have become tourist destinations, a high volume of buildings for short-term rentals in different modalities —coliving, themed hostels (influencers and YouTubers, for example), studio apartments, etc.— have been concentrated for less than five years. These buildings tend to have recurring architectural features: tall buildings, green facades, use of bright colors, and even murals as decorative elements. It is difficult to identify how many units in the database are already part of this type of building and whether this explains the spatial concentrations, in addition to the fact that other platforms such as Vrbo and Booking are not being considered, knowing that a developer can be simultaneously on one or two of these applications.

It is possible that the same development companies manage investor quotas and the circulation of properties on platforms such as Airbnb, functioning as asset management companies, in this case for real estate. However, the name registered in the database does not allow for the identification of specific information about these companies.

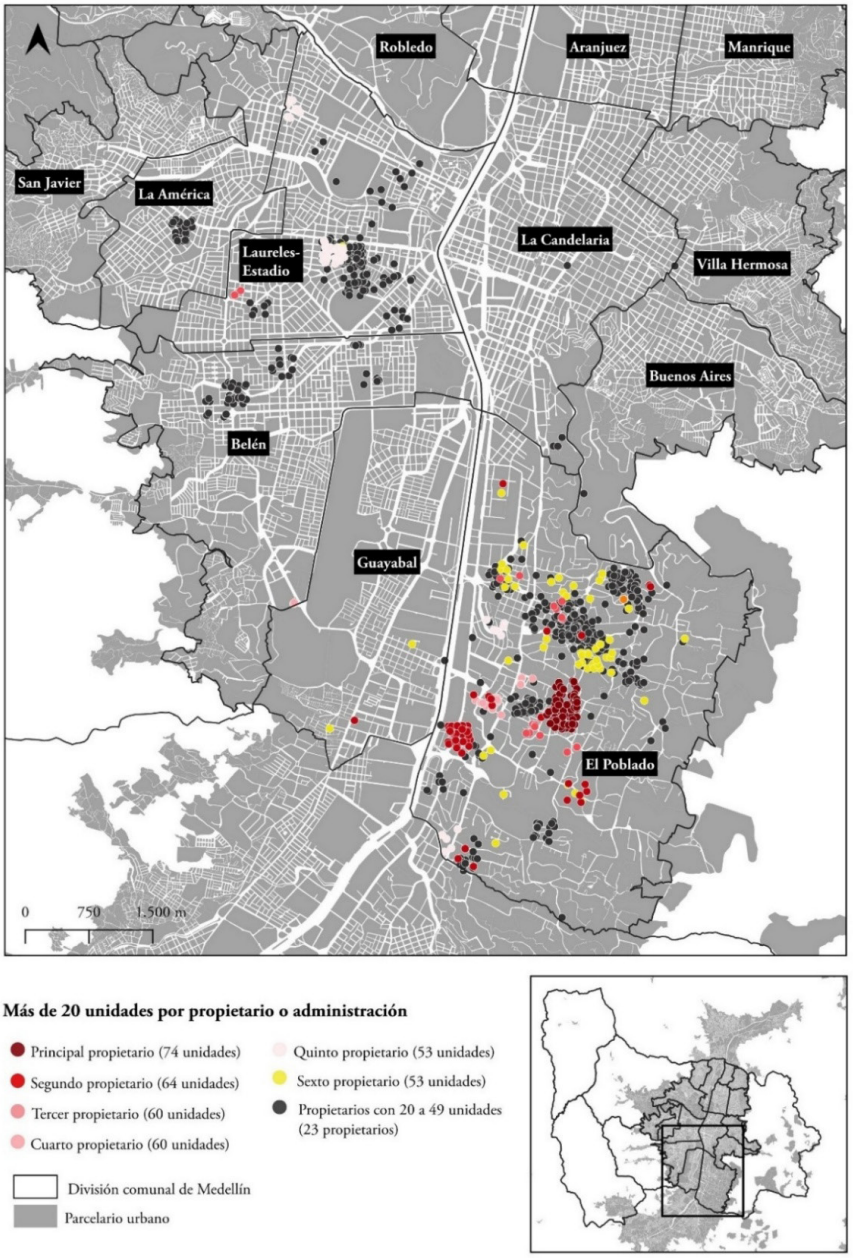


Figure 5. Large owners-managers of units on Airbnb in Medellín, 2024

Source: Own elaboration.

Final reflections

The analytical exercise reveals a pressing centralization of properties listed on the Airbnb platform, with small owners or managers (those with one or at most two associated units) accounting for only 40.4% of the total assets. Medium and large specialized agents control 47%, almost half of the accommodation market. This is consistent with other research on the monopolistic tendencies of agents participating in Airbnb in other tourist cities around the world (Brossat, 2019; García-Lopez et al., 2021; González, 2023; Lerena-Rongvaux and Orozco, 2025).

Although there is no detailed information on the type of owner-managers, they operate, at least from the point of view of their location and accommodation concentration strategies, as asset management companies. Although there is no evidence of the presence of major global companies, it is possible that local, national, or even transnational firms of this type exist. This is a point that should be explored further as outcroppings, visible spaces within a hidden structure, emerge.

One way is to track the companies and investors that are venturing into the active market for short-term rental properties in Medellín, which could be the main management companies for this type of asset on platforms such as

Airbnb. For now, what the analysis suggests is that they play a fundamental role in capturing tourist monopoly rents by concentrating the largest amount of assets in socially highly valued areas, close to tourist circuits and with high functional centrality.

The impact of this type of short-term rental property on future real estate or tourism crises still needs to be studied. Devaluation processes could be mitigated by using these properties as primary residences, with a decline in housing standards for those who must resort to the rental market.

However, a less centralized market would not be ideal either. With 40% of units belonging to micro-speculators, all segments of the urban housing market are impacted, even more so than those assets managed by medium and large managers-owners. This is one of the structural elements associated with the general price movements currently affecting Medellín (Santana, 2024).

Whether it is our homes in their investment portfolios or a growing layer of micro-property speculators seeking to increase their income or secure a more generous pension, there are different types of fuels feeding the current housing crisis in Medellín. And they are outside the agenda of social movements, urban policies —now focused on building an artificial sea— the process of reviewing the land use plan, and the limited role of local and national government in realizing the right to decent housing.

References

BROSSAT, I. (2019). *Airbnb: la ciudad uberizada*. (S. Ruiz Elizalde, Trad.; 1.ª ed.). Katakrak. (Trabajo original publicado en 2018). https://katakrak.net/sites/default/files/airbnb._la_ciudad_uberizada_web.pdf

CARROZA ATHENS, N. (2022). Variedades de financiarización de la vivienda en América Latina: un análisis comparado entre Chile y Venezuela (2000-2015). *Revista INVI, 37*(105), 98–123. https://doi.org/10.5354/0718-8358.2022.63800

CHRISTOPHERS, B. (2025). *Nuestras vidas en sus carteras de inversión. Cómo los gestores de activos dominan el mundo.* (P. Martín Ponz, Trad.; 1.ª ed.). Traficantes de Sueños. (Trabajo original publicado en 2023). https://traficantes.net/sites/default/files/pdfs/PC_33_Nuestras%20vidas_web_1.pdf

GARCIA-LÓPEZ, M. À., JOFRE-MONSENY, J., MARTÍNEZ-MAZZA, R., & SEGÚ, M. (2020). Do short-term rental platforms affect housing markets? Evidence from Airbnb in Barcelona. *Journal of Urban Economics*, *119*, https://doi.org/10.1016/j.jue.2020.103278

GONZÁLEZ, R. (2023). Los oferentes de Airbnb en la financiarización de la vivienda en las áreas centrales de la Ciudad de México, URBS. *Revista de Estudios Urbanos y Ciencias Sociales*, *13*(1): 101-107. https://urbs.xoc.uam.mx/index.php/urbs/article/view/41/39

JARAMILLO, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2.ª ed.). Universidad de los Andes.

HARVEY, D. (2018). *Los senderos del mundo.* (J. Madariaga. Trad.; 1.ª ed.). Akal. (Trabajo original publicado en 2016).

LERENA-RONGVAUX, N. Y OROZCO, H. (2025). Alquileres a corto plazo como nuevos patrones de acumulación territorial. Airbnb en Buenos Aires y Santiago de Chile. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, *29*(2), 141-176. https://doi.org/10.1344/sn2025.29.46737

ROLNIK, R. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas* (1.ª ed.).. LOM Ediciones.

SANTANA RIVAS, L. D. (2024). Los precios de la vivienda en Medellín: ¿crisis urbana coyuntural o estructural?. *Bitácora Urbano Territorial*, *34*(2), 228–242. https://doi.org/10.15446/bitacora.v34n2.109348

SECRETARIA DE TURISMO. (2025). *Sistema de Inteligencia Turística (SIT).* https://www.turismomde.gov.co/

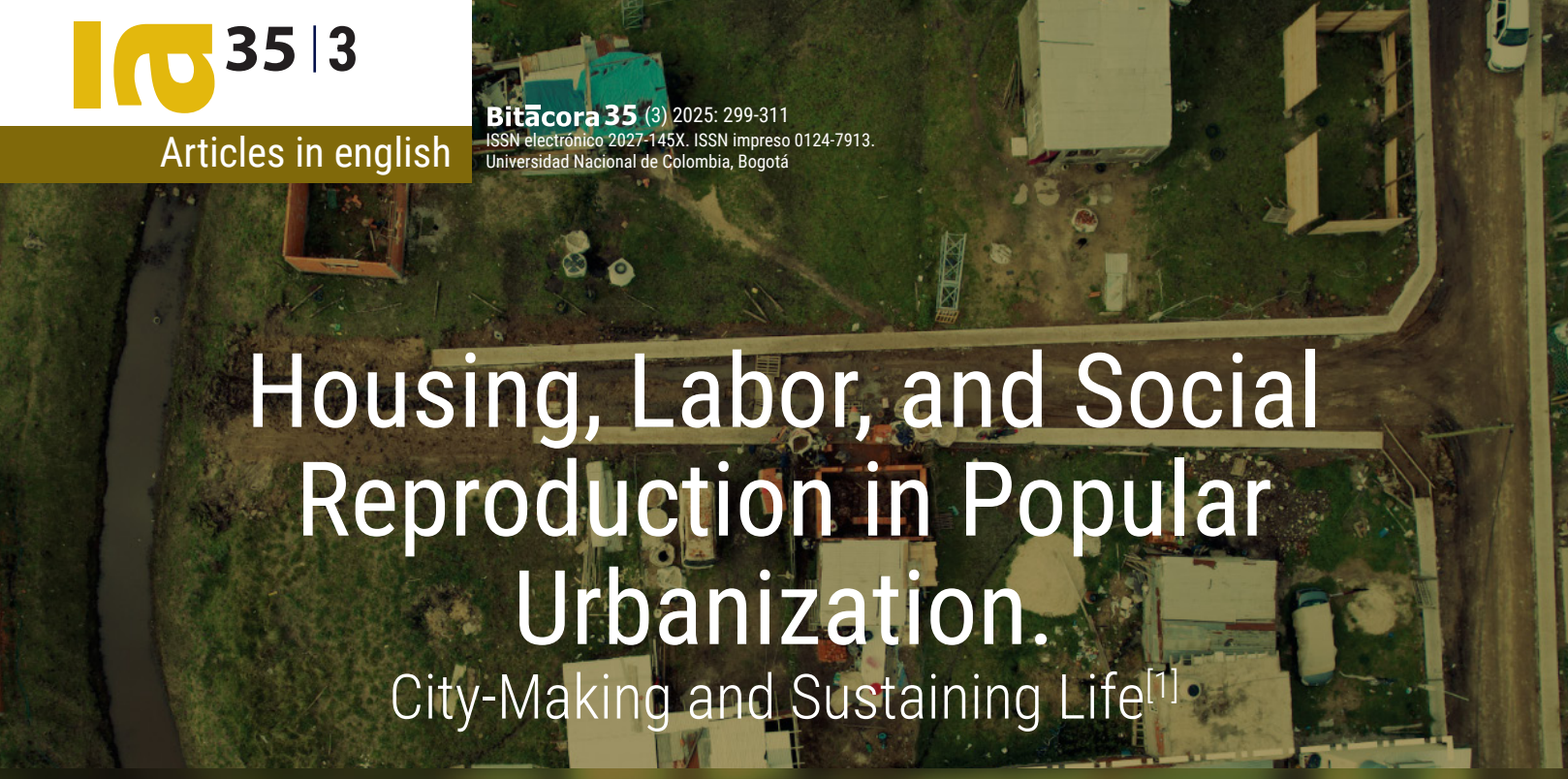
ZAPATA, A. (2023, SEPTIEMBRE 19). Avanza el proyecto de ley que permitirá que cualquier vivienda residencial sea de uso turístico: así lo puede afectar. *El Colombiano,* https://www.elcolombiano.com/negocios/proyecto-de-ley-205-de-2022-busca-reformar-regimen-de-propiedad-horizontal-en-colombia-para-que-turismo-sea-permitido-en-cualquier-inmueble-residenci-GH22432602_

VERGARA-PERUCICH, F. (2025). ¿Financiarización o financierización? Precisiones etimológicas para un concepto crítico en la literatura de estudios urbanos en Hispanoamérica. *Revista EURE - Revista De Estudios Urbano Regionales*, *51*(154), 1–9. https://doi.org/10.7764/EURE.51.154.11

35 | 3

Articles in english

Bitácora 35 (3) 2025: 299-311
ISSN electrónico 2027-145X. ISSN impreso 0124-7913.
Universidad Nacional de Colombia, Bogotá



Housing, Labor, and Social Reproduction in Popular Urbanization.

City-Making and Sustaining Life[1]

Vivienda, trabajo y reproducción social en la urbanización popular.
Hacer ciudad y sostener la vida

Habitação, trabalho e reprodução social na urbanização popular.
Fazer cidade, sustentar a vida

Logement, travail et reproduction sociale dans l'urbanisation populaire.
Produire la ville, soutenir la vie

Fuente: Autoría propia

Autor

María del Pilar Isla

FAUD (UNMdP) – CONICET

mariadelpilarisla@gmail.com
https://orcid.org/0009-0001-2197-9145

Recibido: 01/09/2025
Aprobado: 11/12/2025

How to cite this article:

Isla, M. P. (2025). Housing, Labor, and Social Reproduction in Popular Urbanization. City-Making and Sustaining Life. *Bitácora Urbano Territorial,* 35(III): 299-311.

https://doi.org/10.15446/bitacora.v35n3.122529

[1] This work is part of ongoing doctoral research funded by CONICET.

Abstract

This article argues that the housing question in Latin America cannot be reduced to a housing deficit or technical parameters, but must instead be understood in its relationship to work and social reproduction. The theoretical approach draws on three fields: the Marxist tradition on housing and the urban question, feminist contributions on social reproduction and popular economies, and Latin American debates on popular urbanization. The analysis is organized around the central category of housing improvement strategies, addressing three analytical dimensions: the integration of productive and reproductive activities within the home; community networks and territorial disputes, and the relationship with public policies aimed at improving habitat conditions. The methodological strategy is qualitative and combines conceptual and empirical tools through the study of three housing trajectories in two low-income neighborhoods of Mar del Plata (Province of Buenos Aires, Argentina). The findings allow us to move beyond the notion of informality and provide evidence that processes of popular urbanization are practices of space–time production in which the reproduction of life requires the everyday restoration of the material conditions of habitat.

Keywords: housing, labour, city, popular urbanization, social reproduction

Autor

María del Pilar Isla

Architect from the Faculty of Architecture, Urbanism, and Design at the National University of Mar del Plata (FAUD-UNMdP). PhD candidate in the Urban Studies Program at the National University of General Sarmiento (UNGS). Doctoral fellow at the National Scientific and Technical Research Council (CONICET), working at the Institute for Research in Urban Development, Technology, and Housing (FAUD-UNMdP).

Resumen

En este artículo se argumenta que la cuestión habitacional en América Latina no puede reducirse al déficit de vivienda ni a parámetros técnicos, sino que debe comprenderse en su vínculo con el trabajo y la reproducción social. El enfoque teórico se apoya en tres campos: la tradición marxista sobre vivienda y cuestión urbana, los aportes feministas sobre reproducción social y economías populares y los debates latinoamericanos en torno a la urbanización popular. El análisis se organiza en torno a la categoría central de estrategias de mejora habitacional, abordando tres dimensiones analíticas: la integración entre actividades productivas y reproductivas en la vivienda; las redes comunitarias y disputas territoriales; y el vínculo con políticas públicas de mejoramiento del hábitat. La estrategia metodológica es cualitativa y consiste en combinar herramientas conceptuales y empíricas a través del estudio de tres trayectorias habitacionales en dos barrios populares de Mar del Plata (Provincia de Buenos Aires, Argentina). Los resultados obtenidos permiten avanzar más allá de la noción de informalidad y aportan evidencia para sostener que los procesos de urbanización popular son prácticas de producción del espacio-tiempo donde la reproducción de la vida demanda una reposición cotidiana de las condiciones materiales del hábitat.

Palabras clave: vivienda, trabajo, ciudad, urbanización popular, reproducción social

Résumé

Cet article soutient que la question du logement en Amérique latine ne peut être réduite ni au déficit de logement ni à des paramètres techniques, mais qu'elle doit être comprise dans son lien avec le travail et la reproduction sociale. L'approche théorique s'appuie sur trois champs : la tradition marxiste portant sur le logement et la question urbaine, les apports féministes sur la reproduction sociale et les économies populaires, ainsi que les débats latino-américains autour de l'urbanisation populaire. L'analyse s'organise autour de la catégorie centrale des stratégies d'amélioration de l'habitat, en abordant trois dimensions analytiques : l'intégration entre activités productives et reproductives au sein du logement ; les réseaux communautaires et les conflits territoriaux, et le lien avec les politiques publiques de transformation de l'habitat. La stratégie méthodologique est qualitative et consiste à combiner des outils conceptuels et empiriques à partir de l'étude de trois trajectoires résidentielles dans deux quartiers populaires de Mar del Plata (Province de Buenos Aires, Argentine). Les résultats obtenus permettent d'aller au-delà de la notion d'informalité et montrent que les processus d'urbanisation populaire sont des pratiques de production de l'espace-temps dans lesquelles la reproduction de la vie exige une reconstitution quotidienne des conditions matérielles de l'habitat.

Resumo

Este artigo sustenta que a questão habitacional na América Latina não pode ser reduzida ao déficit de moradia nem a parâmetros técnicos, mas deve ser compreendida em sua relação com o trabalho e a reprodução social. A abordagem teórica apoia-se em três campos: a tradição marxista sobre moradia e questão urbana, as contribuições feministas sobre reprodução social e economias populares, e os debates latino-americanos em torno da urbanização popular. A análise organiza-se em torno da categoria central de estratégias de melhoria habitacional, abordando três dimensões analíticas: a integração entre atividades produtivas e reprodutivas na moradia; as redes comunitárias e disputas territoriais, e a relação com políticas públicas de melhoria do habitat. A estratégia metodológica é qualitativa e consiste em combinar ferramentas conceituais e empíricas por meio do estudo de três trajetórias habitacionais em dois bairros populares de Mar del Plata (Província de Buenos Aires, Argentina). Os resultados obtidos permitem avançar para além da noção de informalidade e oferecem evidências de que os processos de urbanização popular são práticas de produção do espaço-tempo nas quais a reprodução da vida demanda uma reposição cotidiana das condições materiais do habitat.

Palavras-chave: moradia, trabalho, cidade, urbanização popular, reprodução social



Mots-clés : logement, travail, ville, urbanisation populaire, reproduction sociale

Introduction

The housing issue, historically linked to the so-called 'social question', became an 'urban question' in a process of disciplinary specialization which, as Topalov (1990a) warns, tended to separate the analysis of urban space from the social structures that produce it. This shift towards a more technical and sectoral approach, reinforced by the institutionalization of urban planning and policy, has contributed to a fragmented approach to complex phenomena such as access to housing and the social production of habitat, diluting their political dimension and their links to the world of work and social reproduction. The dominant views of the urban planning discipline tend towards statist, technocratic, and mercantilist conceptions of space (Brenner, 2009), becoming trapped in dualistic views of the city (formal/informal, legal/illegal).

The premise guiding the analysis argues that the persistent housing problem in Latin America cannot be fully understood without considering its articulation with forms of work and processes of social reproduction. This allows us to shift the analysis from a focus exclusively on the housing deficit or the physical conditions of housing to an interpretation that understands it as part of a network of domestic, productive, and community strategies that sustain life.

In Latin America, this dualism is particularly problematic, since the difficulty in accessing urbanized land, far from being an anomaly, is a widespread and persistent phenomenon in our cities (Jaramillo, 2021). The regulations that govern and restrict private property consider both those who cannot access property titles and those who, in the urbanization process, fail to comply with building regulations to be illegal/informal (Clichevsky, 2000). At the same time, however, it is the lack of state regulation that allows for the increase in speculative practices that make access to serviced land increasingly difficult and increase levels of informality. According to Smolka (as cited in Del Río, Gonzalez, 2019), Latin American cities are characterized by a high proportion of land with little or no coverage of services, facilities, and infrastructure, and high land prices in relation to their levels of income and development. This allows landowners to appropriate a differential rent resulting from the relative scarcity of urban land. It is insufficient to reduce the ways of living of urban majorities to the dominant conceptualizations that label them as 'illegal' or 'informal' because, on the one hand, there are numerous exceptions and transgressions of urban regulatory codes by real estate developments in collusion with local governments and, on the other hand, circumventing certain ambiguities is part of implicit social pacts that enable the existence of these sectors (The Urban Popular Economy Collective, 2022). Consequently, the notion of popular urbanization is adopted, understood as the practices carried out by the inhabitants of impoverished neighborhoods themselves in order to remedy, replace, and question the dispossession of public infrastructure (Gago, 2019). The premise guiding the analysis argues that the persistent housing problem in Latin America cannot be fully understood without considering its articulation with forms of work and processes of social reproduction. This allows us to shift the analysis from a focus exclusively on the housing deficit or the physical conditions of housing to an interpretation that understands it as part of a network of domestic, productive, and community strategies that sustain life. Thus, investigating this connection is key to revealing how families combine resources, spaces, and time devoted to both income generation and caregiving tasks and how these practices are intertwined with disputes over popular urbanization. From this perspective, the article argues that the housing improvement strategies developed in popular neighborhoods are based on productive-reproductive practices, and their analysis allows for a more complete understanding of popular urbanization, going beyond the deficit view and the formal/informal dualism.

In this sense, the theoretical coordinates that guide the analysis are constructed from the dialogue between three perspectives, which offer complementary conceptual tools for understanding the interweaving of housing, work, and social reproduction in popular urbanization. First, we return to the pioneering contributions of urban Marxism, which allow us to situate housing in relation to the processes of capital accumulation and the reproduction of the workforce. Next, the contributions of feminism and popular economies are incorporated, which have highlighted domestic and care work as a structural component for the reproduction of capital and have questioned the division between the productive and the reproductive by highlighting their interdependence, while emphasizing the diversity and centrality of productive strategies not exclusively subordinate to formal employment. Finally, Latin American debates on popular urbanization are revisited, particularly those related to strategies of self-production and self-management of housing and their relationship to public housing policies.

Theoretical Perspective

Housing and Urban Issues in the Classics

This section recovers the contributions of authors considered classics in urban studies, whose works —linked to the Marxist critical tradition— laid the foundations for understanding housing and the city as inseparable dimensions of social relations of production and the contradictions inherent in capitalism.

First, Friedrich Engels' Contribution to the Housing Question (2006 [1873]) is undoubtedly one of the first theoretical works to explicitly link material living conditions —and housing in particular— with the social organization of labor. It emerged from a series of articles in which he discussed with some of his contemporaries how to solve the housing problem of the proletarian sectors of the time. Engels did not approach the housing issue as a sectoral or merely technical problem, but as a structural manifestation of the contradictions of capitalism, inseparable from the logic of exploitation that organizes the production and reproduction of the workforce. In this sense, the text offers early conceptual tools, critiques of artifactual views of housing, and links the working conditions of what we would today call the working classes with specific urban dynamics.

Some of these concerns were taken up a century later by the French philosopher Henri Lefebvre, who advanced a Marxist theory of (social) space—and of the social relations that are produced in and by it. Thus, in The Production of Space, Lefebvre (2013 [1974]) raises the need for a unified theory of social practice space, which we could understand at some point as the radicalization of Engels' gesture in raising the impossibility of dissociating the issue of housing from working conditions and the capitalist mode of production. Although he does not explicitly address the problem of housing, his critique of the fragmentation and dissociation of time and space allows us to consider how the strategies of social reproduction that sustain everyday life are a constitutive part of the production of urban space and are a relevant analytical dimension.

Unlike Lefebvre, whose formulations are rooted in a philosophy of space, Manuel Castells approaches these problems from an urban sociology anchored in political economy. In The Urban Question (1999 [1972]), he presents housing as a condition for the reproduction of the workforce and as a collective consumer good whose provision requires state intervention, while also introducing a critique of planning as exclusively technical, revealing its political nature and placing housing at the intersection of social reproduction and state intervention.

Christian Topalov revisits these discussions by reviewing Marxist-inspired urban research in a work entitled Writing the History of Urban Research: The French Experience since 1965 (1990b). According to this author, research in the 1970s focused on urbanization, public policy, and social movements, but "as effects of structural dynamics, as processes without a subject" (Topalov, 1990b, p. 16), and "practices result from an interaction between the characteristics derived from the position of groups in the social structure and the external conditions that result from the logic of accumulation and state policies" (Topalov, 1990b, p. 16). He identifies that, as a critique of this, a series of studies have emerged that focus on the mediation between practices and conditions and the specificity of the individual, without losing sight of their class position.

> Workers are no longer seen as a simple labor force, that is, from the point of view of their function for capital, but also as subjects who develop practices. These class practices do not necessarily take the form of collective action, because popular responses to situations are in principle every day and silent (Topalov, 1990b, p. 17).

Topalov points out that, although this new moment is based on overcoming the gaps left by previous structuralist theories, it does not achieve the theoretical density of its predecessors. In his words, rather than consolidating a robust explanatory framework, what we see is a "rehabilitation of empiricism in the form of an infinite description of singularities" (Topalov, 1990b, p. 17), which fragments the analysis and deprives it of critical generalization ca-

pacity. This raises an analytical problem of how to identify differential patterns that structure urban practices without reducing them to abstract determinisms or scattered singularities.

Contributions from the Feminist and Popular Economies Perspective

Marxist-oriented feminist literature offers key tools for identifying differential patterns —particularly gender patterns— that are not diluted into singularities or reduced to structural determinisms. These authors make relevant contributions to the conceptualization of social reproduction in its historical composition and in various reinterpretations of Marx, showing that the growth of the capitalist regime required institutionalizing the separation between production and reproduction on a specific gender basis. Nancy Fraser, in her article The Contradictions of Capital and Care (2020), explains that, on the one hand, social reproduction is one of the necessary conditions for the sustained accumulation of capital, but that, on the other hand, capitalism's orientation toward unlimited accumulation tends to destabilize the very processes of reproduction on which it is based, in what she calls the socio-reproductive contradiction of capitalism (Fraser, 2020). In addition, there are numerous studies documenting how the restructuring of global production relations under neoliberalism negatively affected the conditions of reproduction of the large social majorities, what many authors have called the "crisis of care" (Fraser, 2020). In Argentina in particular, the 2001 crisis was a turning point, when social movements, especially the unemployed workers' movement, took to the streets, raising "questions about work and the demand for a dignified life decoupled from the wage system" (Gago, 2021, p. 960), highlighted the undeniable role of women in the organization of collective spaces dedicated to the reproduction of life (Gago, 2019). Reproductive tasks were no longer relegated exclusively to the home, but were organized into a multiplicity of practices in public spaces such as neighborhoods, picket lines, marches, fairs, etc. Simultaneously, the growing lack of employment led large sectors of the population to devise new forms of self-management of the workforce, in what we now call popular economies. These economies do not simply represent a transitional landscape towards the restoration of traditional wage employment; rather, they have demonstrated persistence and consolidation over time and have exercised a "structuring power of the social in moments of decomposition of state authority" (Gago, 2016, p. 184). This raises the question of the scope of these intelligences and strategies deployed by urban popular sectors —in their domestic and community composition— and how they intersect with processes of popular urbanization.

Latin American Debates on Popular Urbanization

The perspective developed in this paper is based on a well-established tradition within Latin American urban studies, which for decades has questioned the focus on housing deficits and the formal/informal dichotomy. In Latin America, popular urbanization, understood as the set of practices of city-building carried out by the inhabitants themselves, has been the subject of much debate. A first line of analysis links the phenomenon of urban poverty with the dynamics of economic dependence on central countries, which structure the socio-spatial patterns of Latin American cities (Schteingart, 1973). Another major line of debate —widely developed by authors such as Turner and Pradilla— focused on the role of popular participation through self-construction, assuming the contradictions inherent in the model of capitalist production. However, there is broad consensus that this form of city production has reached a level of extension that has become a general characteristic of our cities. The concept of Social Production of Habitat has been widely disseminated in recent decades thanks to civil associations and international conferences linked to the theme of habitat. These are planned modalities whose promotion, management, and supervision come from actors outside the domestic units (Rodríguez et al., 2007). On the other hand, when the initiative, control, and construction remain in the hands of the inhabitants themselves, we are faced with processes of self-production and self-construction of habitat (Rodríguez et al., 2007). In this vein, the contributions of Pírez (2019) help us understand how the issue of housing and infrastructure is resolved in low-income sectors through practices of what he calls reverse urbanization, where the land is first inhabited —devoid of infrastructure, in precarious conditions and sometimes at environmental or water risk— is first occupied and then consolidated through successive processes of popular urbanization, where the stages of production and consumption coexist (Del Río et al., 2011).

Among these practices, Di Virgilio, Mejica, and Guevara (2012) identify four key dimensions in strategies for accessing land and housing: access to land, through direct occupation, informal purchase or sale, or transfer; access to housing, through self-construction, purchase or sale, or informal rentals of rooms; the ownership situation, marked by the absence of state regulation, the lack of titles or contracts, and the exhausting regularization processes faced by residents; and the evolution of the lot, based on the progressive modifications made to the plot —central to the analysis in this work. In turn, Di Virgilio (2011) characterizes family relationships and networks as a fundamental element on which the conditions of the habitat are structured, where strategies are developed to solve housing problems and resources from both social programs

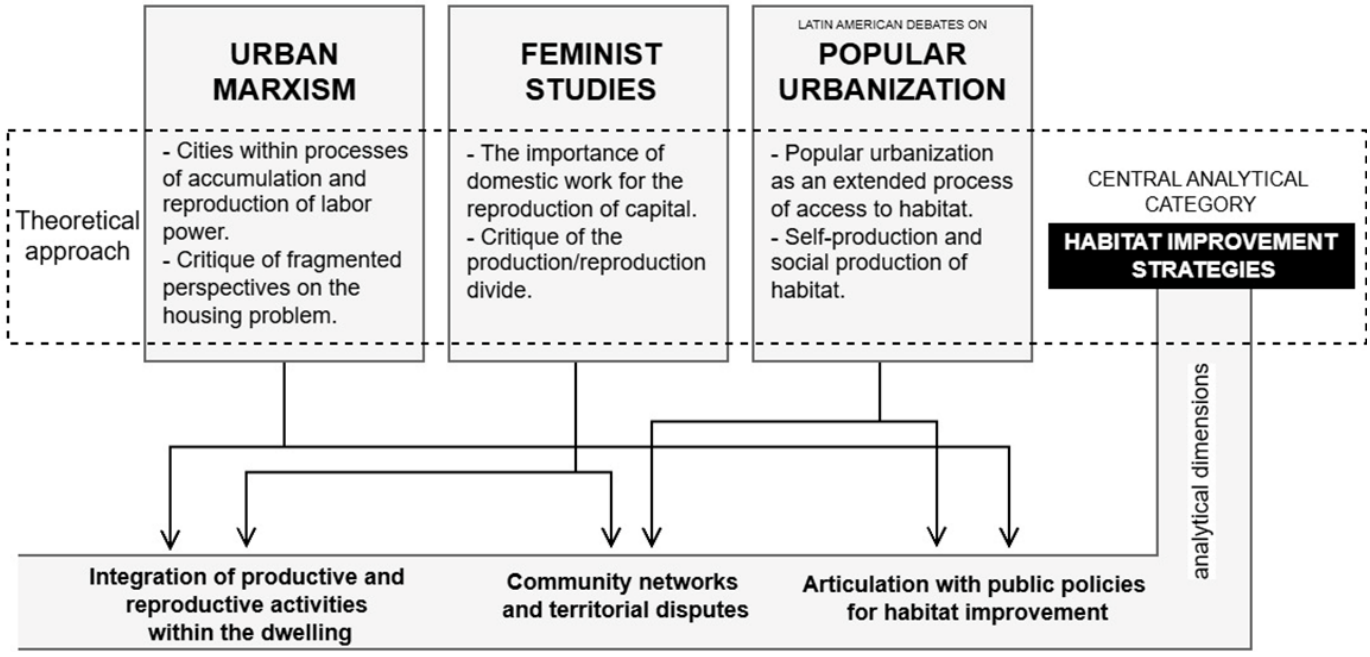


Figure 1. Theoretical-analytical articulation diagram
Source: Own elaboration.

and access to public services are linked. In short, for the author, these networks operate as managers of social demands and the resolution of everyday problems, giving rise to collective and individual forms of everyday management (Di Virgilio, 2011).

The articulation of these three theoretical fields allows us to situate housing improvement strategies within a framework that combines productive, reproductive, community, and political-state dimensions. Figure 1 summarizes how these contributions are organized, distinguishing —for analytical purposes and without claiming to be exhaustive—the aspects on which each approach mainly focuses in order to construct the dimensions of analysis.

Methodological Strategy

The research develops a methodological strategy situated in the field of urban studies, which articulates conceptual and empirical tools to analyze the interrelationships between housing, work, and the reproduction of life. Housing improvement strategies are proposed as a central category and, based on the theoretical coordinates outlined in the previous section, three dimensions of analysis are constructed: integration of productive and reproductive activities in housing, community networks and territorial disputes, and articulation with public policies for habitat improvement. This work seeks to understand the role of productive, reproductive, and community activities in habitat improvement strategies within popular urbanization processes. These strategies are analyzed based on the housing trajectories of three women from two popular neighborhoods in the city of Mar del Plata (Province of Buenos Aires, Argentina) (see Figure 2). To this end, a qualitative approach is adopted in line with that proposed by Sautu (2005), for whom this type of methodological strategy is appropriate for describing processes, considering the interaction between practices and context, while at the same time allowing the meanings in dispute to be captured. Semi-structured interviews, informal conversations within the framework of participant research, and photographic records were used. Based on this material, housing improvement strategies were graphically reconstructed by observing intralot transformations.

The fieldwork was carried out between 2021 and 2024, within the framework of the implementation of policies promoted by the National Secretariat for Socio-Urban Integration (hereinafter SISU–N) to guarantee access to basic infrastructure and community facilities for the more than 6,647 low-income neighborhoods in Argentina, where, according to ReNaBaP , nearly 1.2 million families live.

In the city of Mar del Plata, the group Science and Technology for Popular Housing (hereinafter CyTHaP) —in which this research is registered— provided social and technical support, coordinating with various institutional and neighborhood actors to implement these policies. The Caribe neighborhood, located in the northwestern part

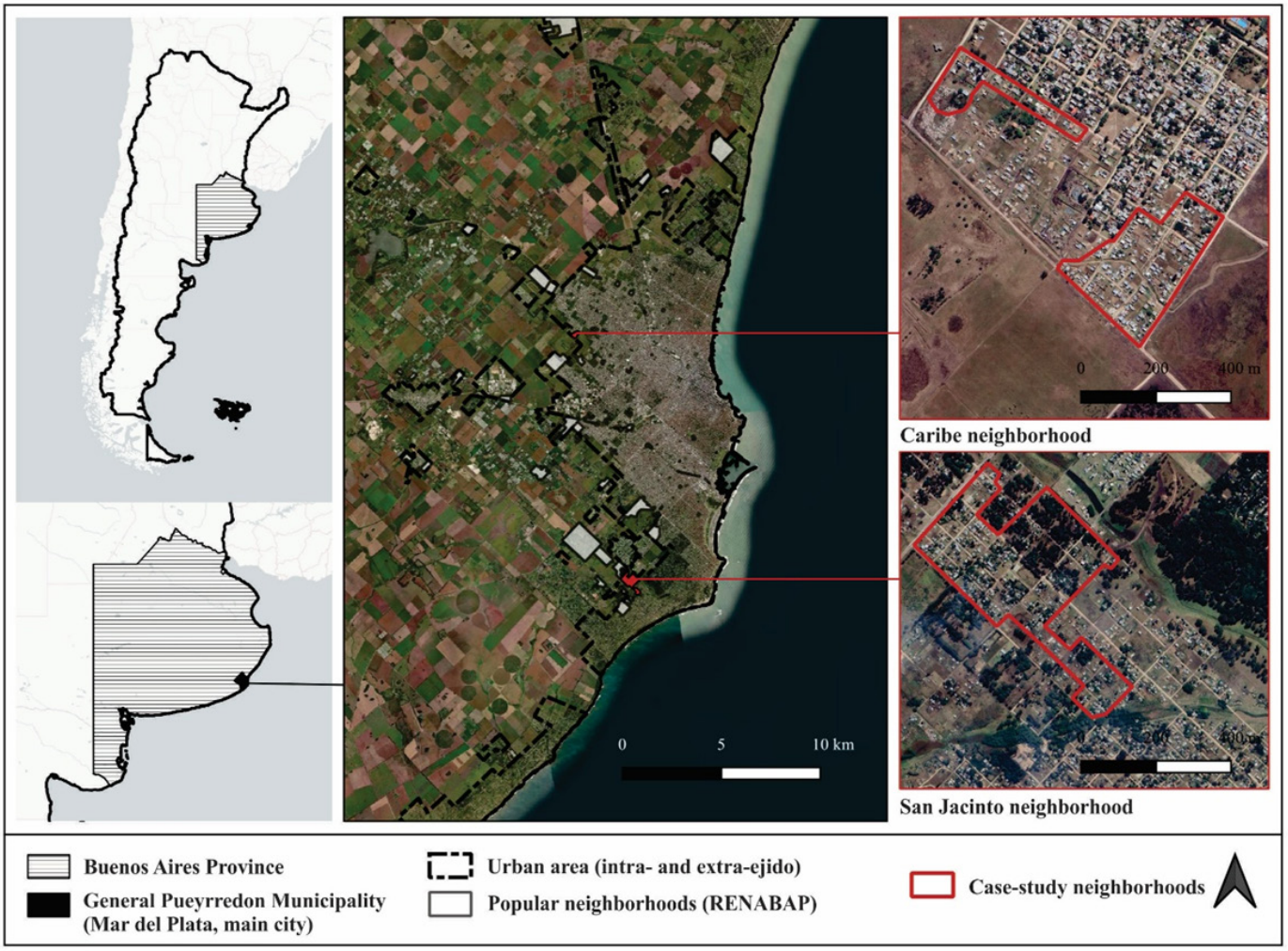


Figure 2. Caribe and San Jacinto neighborhoods
Source: Prepared by the authors based on MGP and RENABAP.

of the city, is newly formed and has a strong network of organized women who have pushed for access to water, electricity, waste collection, and security. The San Jacinto neighborhood, in the southern part of the city, is not a recent development, but the area has undergone a marked growth process in recent years, in which a community space linked to the Movement of Excluded Workers has gained relevance.

The selection of the three housing improvement trajectories was based on specific analytical criteria: that they be located in neighborhoods undergoing active urbanization and popular housing development, that they participate in neighborhood and community networks, and that they present different combinations of self-construction, use of housing space for productive activities, and coordination with public policies.

Results

In low-income neighborhoods, housing represents the life project in which the most effort and money is invested and whose specific temporality often involves long periods of incompleteness, subject to constant transformations and alterations (Caldeira, 2017). The limited economic resources available to many families in low-income neighborhoods are often mobilized to improve their housing as a search for stability and future progress.

The trajectories analyzed below allow us to observe how these dynamics of successive improvement unfold and intertwine different dimensions of everyday life, articulating processes of production and reproduction, the construction of community networks, the organization of territorial struggles, and the implementation of public policies.

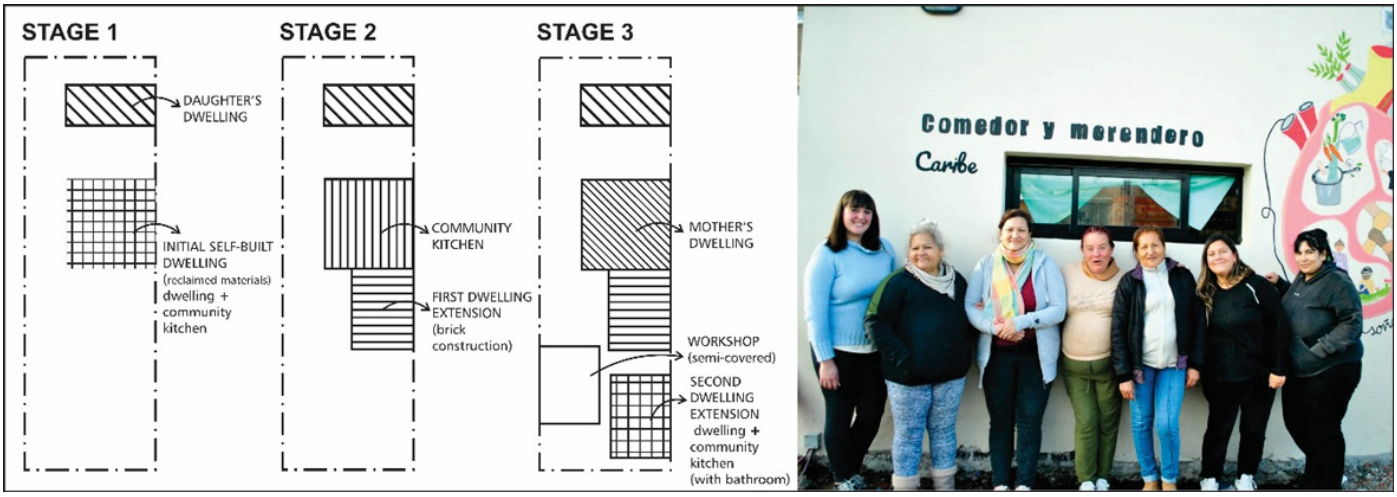


Figure 3. Laura's intralot trajectory - Photograph of the dining room and its workers
Source: Own elaboration. CyTHaP archive photograph.

Integration of Productive-Reproductive Activities in Housing

As feminist literature has pointed out, the reproductive role historically assigned to women has led them, in many cases, to reconcile productive, reproductive, and community responsibilities in the domestic sphere.

Laura, from the Caribe neighborhood, decided to start a community kitchen in her home, which at the time was still a wooden shack, after the pandemic began. In addition to providing food to many families in the neighborhood (more than 30 families, according to Laura's estimate), the kitchens play a central role in the organization of the daily reproduction of those who support them. Around 20 people work in her soup kitchen, with seven women being the most active, including her mother and daughter (see Figure 3), as well as some neighbors who are also related to each other. These dynamics show a strong female presence and forms of intergenerational cooperation around the organization of care. In parallel with this activity, and within the framework of a public policy for neighborhood improvement, Laura's partner allocated a portion of their land to set up a production center for wooden trash bins, which were then placed at the entrance of all the homes in the neighborhood.

In the case of Julia, from the San Jacinto neighborhood, her sister's political involvement as a leader in the MTE enabled her and her partner to join a worker cooperative and participate in a housing improvement program financed by the Inter-American Development Bank. She started as an assistant, but since she had no one to take care of her children, the organization agreed that she could work as a storekeeper —a person in charge of controlling the tools and machinery used for the work— in a workshop built on her own lot. This transformed her home into a space where productive and reproductive activities are coordinated, creating what Gago describes as a space "where production and reproduction merge" (Gago, 2014, p. 52).

Community Networks and Territorial Struggles

In the cases analyzed, the first step in their housing strategies was residential mobility to cities or neighborhoods with better conditions for access to land. The working-class neighborhoods of Mar del Plata tend to have populations from other provinces or from the Autonomous City of Buenos Aires. Such is the case of Julia, who decided to move with her family from a slum in the City of Buenos Aires to the San Jacinto neighborhood, motivated by overcrowding and supported by previously established social and family networks (Hinojosa Gordonava, 2019). These networks reduce travel costs, improve job opportunities, and facilitate settlement (Sassen, 1993, 2007, as cited in Hinojosa Gordonava, 2019).

Similarly, internal mobility between neighborhoods also responds to the availability of vacant land and family situations. Laura, for example, moved from a neighborhood in the northern part of the city to Caribe, where her eldest daughter and mother also settled, forming a network of co-residence and care.

> I had lost my home and was living with my brother, and well, there were a lot of us. I was separated with my two daughters, and this land came up. My brother was going to live here too, but then he didn't like it because there was no electricity, no water, nothing. So, I moved here alone because I had no other choice. So, I bought it as best I could, I paid for it [...] I already had the shed to come and put it up here. (Interview with Laura, 2023)

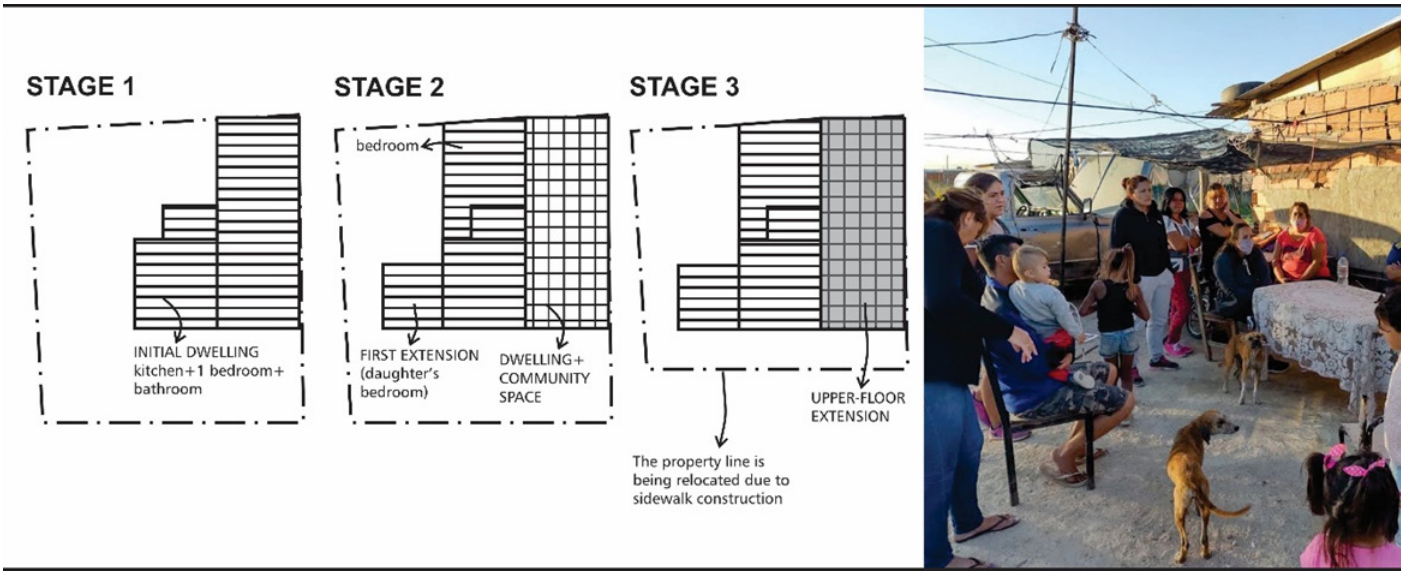


Figure 4. Sandra's intralot trajectory. Neighborhood meeting on access to water
Source: Own elaboration. CyTHaP archive photograph.

In addition to Laura's partner and younger daughters, her eldest daughter and her family also settled on the same plot of land: "And behind it, I gave a piece of land to my daughter, who was renting and spending a lot on rent. She came with her husband and my grandson more than two years ago" (Interview with Laura, 2023).

Sometime later, her mother also moved there because she had health problems and needed care, and later, her other daughter moved in with her family. In this way, we can see how family networks generate dynamics that reconfigure the use of the plot and the organization of the dwelling (see Figure 3).

As Hinojosa Gordonava (2019) points out, social networks have an impact on all areas of social reproduction in communities, promoting social, cultural, economic, and political activities. In the cases analyzed, these networks take the form of community spaces located within or next to the homes mentioned above, which play a key role in neighborhood organization, the circulation of information, and coordination with public policies.

In this context, Laura's participation in the MTE, associated with her community kitchen, leads her to attend regular meetings with workers from other kitchens in what they call the 'terri', expanding her networks and organizational links beyond her own neighborhood.

In Julia's case, the MTE community space is located next to her home, where she has participated in the development of an experimental vegetable garden and nursery for the entire neighborhood with the support of a research group.

In Sandra's case —from the Caribe neighborhood— her home serves as a neighborhood dining room and community space where educational activities, celebrations, and health workshops are held. From there, she has spearheaded multiple territorial struggles: collective demands for access to water, electricity, street improvements, among others. Her home is also a meeting and coordination hub where collective strategies are developed to address neighborhood problems (see Figure 4), such as the conflict with the natural gas distribution company Camuzzi, when it imposed a measure that halted the works financed by SISU-N due to their proximity to one of its gas branches.

Finally, in both Laura's and Julia's cases, one can see that, in a short time, these women managed to build strong social networks which, through individual, family, and community strategies, enabled them to promote improvements in their homes and in the neighborhood.

Coordination with Public Policies for Habitat Improvement

During the fieldwork (2021-2024), various projects were carried out in both neighborhoods, financed by SISU-N, which introduced infrastructural improvements to the neighborhood. In the Caribe neighborhood, residential water tanks, indoor electrical connections, sidewalks, public trees, waste collection bins, a playground with children's equipment, and 20 wet units (bathroom and kitchen units integrated into existing homes) were built. Since the community role they played in the neighborhood was considered in the selection of beneficiaries, both Sandra and Laura benefited from a wet unit. This made it possible to separate the spaces linked to housing

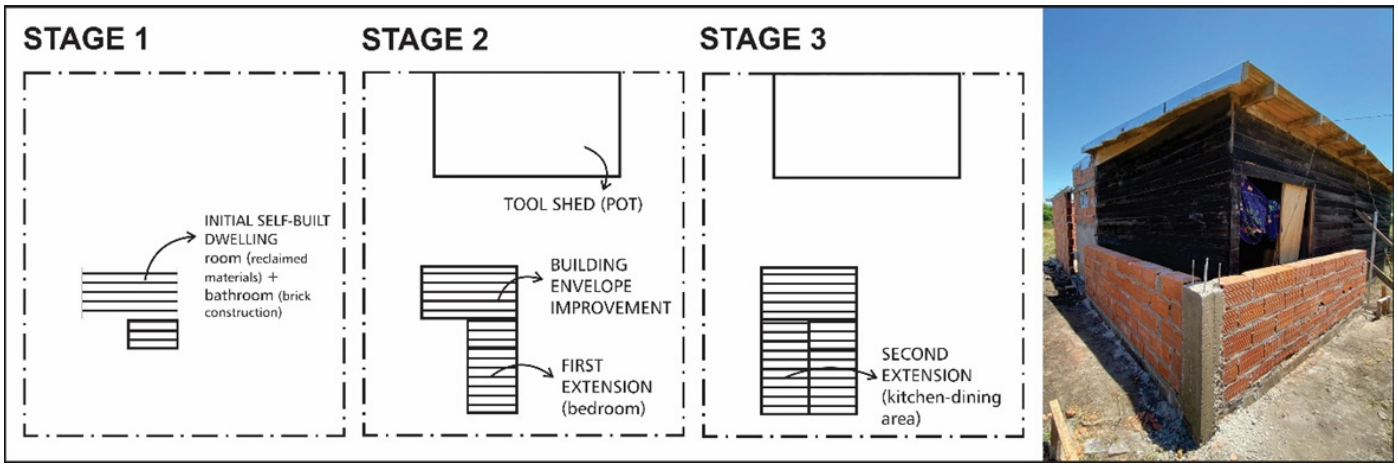


Figure 5. Julia's intralot trajectory - Image of the envelope improvement process
Source: Own elaboration. Personal archive.

from community activities. In turn, both were selected in the program Mi Pieza ; Sandra used that money to build a new room and Laura to complete an unfinished room.

In San Jacinto, a housing improvement program financed by the Inter-American Development Bank (IDB) through SISU-N was implemented. With this improvement program, Julia 'wrapped' the wooden shack where she lived with bricks (see Figure 5). She was also selected in the Mi Pieza Program, which enabled her to start an expansion project and, by combining both policies, aspire to a more complete improvement of her home.

It should be noted that the withdrawal of these policies leads families to deploy other types of strategies, among which it is common to take on debt to complete and improve their homes, and in times of greater crisis, this shifts to non-durable goods such as food. In the case of Sandra, whose home is shared by 11 people, she has resorted to this on several occasions.

In the end, I took out a loan. Now I've taken out another one to renovate. I want to do the floor in my room. Always loans to build. I must have taken out between five and six, some from ANSES and others from Efectivo sí . (Interview with Sandra, 2023)

Loans from private companies tend to have high interest rates and, even so, are very low amounts in relation to the actual costs of construction materials. Sheet metal, for example, is a particularly expensive input and, at the same time, indispensable for preventing water leaks in roofs. Limited financial resources often lead to inadequate construction solutions —such as installing sheet metal without a proper wooden or metal support structure— which perpetuates precarious housing conditions. These solutions are not only insufficient to improve housing, but can also pose additional risks, from possible collapses to exposure to strong winds that can tear off roofs. Thus, we see how housing, as a node of productive-reproductive and community articulation, is also subject to interference from financial devices that find potential opportunities for capture there (Cavallero and Gago, 2022).

Conclusions

Popular Urbanization as a Productive-Reproductive Technology

After analyzing some experiences of housing and public infrastructure improvement in two popular neighborhoods in the city of Mar del Plata, we can affirm that the different strategies carried out to improve individual/family reproduction conditions find points of feedback with collective community processes. In the course of this work, we have seen how the boundaries between the productive and the reproductive are blurred in both housing and the neighborhood. The replacement of common public infrastructure and progressive housing processes are interlinked and unfold over long periods of inconclusiveness. But the capacity to develop these processes, as proposed by the Urban Popular Economy Collective, "lies in the fact that they are produced through forms of collectivity based on shared opportunity and ingenuity, rather than on organized forms of collective action" (The Urban Popular Economy Collective, 2022, p. 1).

Ensuring the conditions for reproduction places an exponential burden on working-class neighborhoods, ranging from maintaining the functioning of the household to the condition of housing and the improvement of basic service infrastructure. This enormous unpaid workload often forces women to resort to loans with highly unfavorable interest rates.

Finally, it should be noted that the cases studied show that these women are highly recognized at the neighborhood level and in the networks in which they participate locally. They are listened to by officials and the media and demonstrate strong leadership in carrying out struggles. This confirms that, although the work they do in terms of reproduction is unpaid, it has significant symbolic weight in the neighborhood and in society in general. It is in the popular economies where they find the right place to combine the enormous burden of social reproduction tasks with other forms of work.

The experience of these three women living in the Caribe and San Jacinto neighborhoods shows that housing is not only a physical object subject to progressive improvements, but also a hub that articulates productive and reproductive activities and is linked to community networks and territorial struggles. In these neighborhoods, women transform the domestic space into a workshop, dining room, workroom, or community center, creating a fabric that transcends the conventional categories of "work" and "home."

Returning to Topalov (1990b), although the analysis is based on empirical evidence, an attempt has been made to avoid a mere fragmentary description, seeking to articulate the cases with conceptual frameworks that contribute to a critical understanding of popular urbanization and its disputes with hegemonic models of the city.

The cases analyzed allow us to return to the initial question and provide insights into understanding that the housing problem in Latin America cannot be understood in isolation from working conditions and social reproduction. The fragmented view that predominates in policies and in much of urban studies —anchored in technocratic and dualistic visions of space— leaves out the everyday processes through which families produce and reproduce their habitat. Furthermore, it is evident that the reproduction of life in contexts of public infrastructure deprivation and critical housing conditions assumes a practical indistinction between everyday household tasks and the constant and gradual improvement of the habitat.

In this way, popular urbanization is not only a form of informal access to land, but also a complex practice that challenges the meaning of the city and the right to habitat. Recognizing this articulation implies, on the one hand, restoring the political dimension of the housing issue and, on the other, questioning the disciplinary boundaries that have contributed to its invisibility.

In this sense, the notion of popular urbanization as a productive-reproductive technology is taken up again to refer to a process that is not limited to access to land, but integrates domestic, community, and paid work into the same socio-spatial fabric. This category allows us to understand that the production of the city by popular sectors is not only a response to the lack of formal housing, but also a complex form of social organization that articulates the reproduction of life with the material production of habitat.

This challenges the disciplinary boundaries that reduce housing to its physical dimension and brings to the fore its role as a social and economic infrastructure, produced collectively and sustained through practices that go beyond the classic categories of the urban and the domestic.

References

BRENNER, N. (2009). What is critical urban theory? *City 13*(2-3), 198-207. https://doi.org/10.1080/13604810902996466

CALDEIRA, T.P. (2017). Peripheral urbanization: autoconstruction, transversal logics, and politics in cities of the global south. *Environment and Planning D: Society and Space, 35*(1), 3–20. https://doi.org/10.1177/0263775816658479

CASTELLS, M. (1999 [1972]). *La cuestión urbana (3era ed.)*. Siglo XXI

CAVALLERO, L. Y GAGO, V. (2022). *La casa como laboratorio: finanza, vivienda y trabajo esencial*. Fundación Rosa de Luxemburgo.

CLICHEVSKY, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina: una aproximación*. Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). https://www.cepal.org/es/publicaciones/5712-informalidad-segregacion-urbana-america-latina-aproximacion

DEL RÍO, J. P., RELLI, M., LANGARD, F., CORREA, A., MARICHELAR, G., PEDERSOLI, F. (2011) Apuntes sobre la apropiación y el derecho a la ciudad. *Revista Herramienta, 48*, 119-136. http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/88327

DEL RÍO, J.P. Y GONZÁLEZ, P. (2019). Implementación del programa "Lotes con Servicios" en el marco de la ley de acceso justo al hábitat, provincia de Buenos Aires. *Derecho y Ciencias Sociales, 21*, 37-59. https://doi.org/10.24215/18522971e055

DI VIRGILIO, M. M., MEJICA, M. S. A., Y GUEVARA, T. (2012). Estrategias de acceso al suelo y a la vivienda en barrios populares del Área Metropolitana de Buenos Aires. *Revista Brasileira De Estudos Urbanos E Regionais, 14*(1), 29. https://doi.org/10.22296/2317-1529.2012v14n1p29

DI VIRGILIO, M.M. (2011). Producción de la pobreza y políticas públicas: encuentros y desencuentros en urbanizaciones populares del Área Metropolitana de Buenos Aires en J. Arzate Salgado, A. Gutiérrez y J. Huamán (coords.), *Reproducción de la pobreza en América Latina Relaciones sociales, poder y estructuras económicas (pp. 171-206)*. CLACSO-CROP.

ENGELS, FRIEDRICH (2006 [1873]). *Contribución al problema de la vivienda*. Fundación de Estudios Socialistas Federico Engels

FRASER, N. (2020). *Los talleres ocultos del capital: un mapa para la izquierda*. Traficantes de Sueños.

GAGO, M. V. (2014). *La razón neoliberal: economías barrocas y pragmática popular*. Tinta Limón.

GAGO, M. V. (2016). Diez hipótesis sobre las economías populares. Desde la crítica a la economía política. *Nombres*, 30, 177-196 https://revistas.unc.edu.ar/index.php/NOMBRES/article/view/21240

GAGO, M. V. (2019). *La potencia feminista: o el deseo de cambiarlo todo.* Tinta Limón.

GAGO, M. V. (2021). Neoliberalismo y después: empresarialidad, autogestión y luchas por la reproducción social. *Contemporânea, 11*(3). https://doi.org/10.4322/2316-1329.2021022

HINOJOSA GORDONAVA, A. (2019). *Trayectorias poblacionales en y desde La Paz: de la migración interna a la construcción del sujeto político transnacional*. Universidad Mayor de San Andrés, Carrera de Trabajo Social, Facultad de Ciencias Sociales.

JARAMILLO, S. (2021). Heterogeneidad estructural en la ciudad latinoamericana: más allá del dualismo. Ediciones Uniandes.

LEFEBVRE, H. (2013 [1974]). *La producción del espacio.* Capitán Swing.

PÍREZ, P. (2019). Hacia una perspectiva estructural de la urbanización popular en América Latina. *Pensum 5*(5), 1-12. https://doi.org/10.59047/2469.0724.v5.n5.26297

RODRÍGUEZ, M. C., DI VIRGILIO, M. M., PROCUPEZ, V., VIO, M., OSTUNI, F., MENDOZA, M. Y MORALES, B. (2007). *Producción social del hábitat y políticas en el Área Metropolitana de Buenos Aires: historia con desencuentros*. Instituto de Investigaciones Gino Germani, Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires. https://biblioteca.clacso.edu.ar/Argentina/iigg-uba/20100720101204/dt49.pdf

SAUTU, R. (2005). *Todo es teoría: objetivos y métodos de investigación.* Lumiere.

SCHTEINGART, M. (COMP.) (1973). *Urbanización y dependencia en América Latina*. Ediciones Siap.

THE URBAN POPULAR ECONOMY COLLECTIVE, BENJAMIN, S., CATRONOVO, A., CAVALLERO, L., CIELO, C., GAGO, V., GUMA, P., GUPTE, R., HABERMEHL, V., SALMAN, L., SHETTY, P., SIMONE, A., SMITH, C., TONUCCI, J. (2022) Urban popular economies: territories of operation for lives deemed worth living. *Public Culture, 34*(98), 333–357. https://doi.org/10.1215/08992363-9937241

TOPALOV, C. (1990A). De la "cuestión social" a los "problemas urbanos": los reformadores y la población de las metrópolis a principios del siglo XX. Historia de ciudades: cultura y economía política de los espacios urbanos 125, 337-354. https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000087076_spa

TOPALOV, C. (1990B). Hacer la historia de la investigación urbana: la experiencia francesa desde 1965. *Sociológica 12*(5), https://sociologicamexico.azc.uam.mx/index.php/Sociologica/article/view/947

Políticas de la editorial

Definición de Revista Bitácora Urbano Territorial

Bitácora Urbano\Territoriales una revista científica que publica, en medios impreso y electrónico, trabajos inscritos en el campo de conocimiento de la vivienda, el hábitat, la ciudad y el territorio. La postulación, selección y publicación de los artículos son gratuitas en todo el proceso. La revista promueve el acceso abierto de todo su contenido a través del Open Journal System (OJS), disponible en https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora.

La Revista Bitácora Urbano Territorial cuenta con unas políticas editoriales y unos criterios de selección que garantizan la calidad de las publicaciones:

Indicaciones generales:

La Revista tiene como objetivo difundir las reflexiones, interpretaciones y propuestas alternativas, inter y transdisciplinarias, en torno a los procesos de planeación y desarrollo territorial en Latinoamérica. Para cumplir este objetivo, el comité de la Revista Bitácora propone temáticas centrales que buscan promover la participación de instituciones y académicos alrededor de lo espacial y lo territorial.

La publicación de la Revista es de cada cuatro meses y la recepción de artículos se acoge a la temática central y a los plazos establecidos para el envió de artículos solo a través de la plataforma OJS del Portal de Revistas de la Universidad Nacional de Colombia. A continuación, presentamos algunos criterios y parámetros para la selección y evaluación de artículos:

Criterios de selección

El comité Editorial someterá los trabajos recibidos a una evaluación inicial en la que se tienen en cuenta los siguientes criterios:

- Correspondencia con el tema central elegido para cada publicación.
- Planteamiento claramente expresado de la tesis o del objetivo central.
- Respaldo de una investigación y/o una experiencia o caso.
- Cumplir con las instrucciones dadas por la Revista para la estructura de los artículos (Revisar las directrices para autores)

Proceso de evaluación por pares

El Comité Editorial hace una revisión y preselección de los artículos que, posteriormente, serán sometidos a revisión crítica por parte de por lo menos dos árbitros evaluadores conocedores del área temática en cuestión. El artículo será entregado a los árbitros siguiendo el sistema doble ciego que consiste en resguardar el anonimato entre el (los) autor (es) y los árbitros, e incluso entre estos últimos, con el fin de evitar posibles sesgos en la evaluación.

La aceptación del trabajo como artículo para su publicación requiere de la decisión favorable de ambos árbitros, cuya colaboración con la revista está regida por las normas de arbitraje. Este proceso de evaluación tiene una duración de dos meses. Posteriormente, el resultado de las evaluaciones será notificado oportunamente al interesado; asimismo, en caso de que los árbitros consideren que el artículo necesita ajustes, la coordinación editorial presentará al autor las anotaciones correspondientes a la revisión de los evaluadores.

El comité editorial definirá la aceptación definitiva, si el arbitraje ha sido favorable, si el artículo se ajusta a las temáticas de los números en edición. Según el caso, la coordinación editorial procederá a comunicar al autor el estado del artículo e iniciar el procesamiento del texto para su publicación en caso afirmativo. En caso de rechazo, se notificarán al autor los motivos expuestos por el Comité Editorial que impiden la publicación de su trabajo.

Una vez que los textos hayan sido aprobados para su publicación, la revista se reserva el derecho de hacer las correcciones de estilo que considere convenientes. Siempre que sea posible, esas correcciones serán consultadas con los autores.

Directrices para autores/as

A. MODALIDADES

1. Artículo resultado de investigación científica: trata un tema relevante en el campo de conocimiento que aborda la Revista, debe constituir un aporte y estar sustentado en resultados originales, parciales o finales, de una investigación. Se reciben artículos en español, inglés, portugués y francés. En esta modalidad los trabajos son sometidos a arbitraje por parte de pares académicos.
2. Artículo de reflexión: se trata de un trabajo analítico, interpretativo o crítico, que debe estar referido, de preferencia, a un tema de actualidad dentro del campo de conocimiento que aborda la Revista. Su tratamiento puede tener un nivel de sustentación menor al de un artículo de investigación, aun cuando debe cumplir con los todos los demás requisitos de contenido y de forma. Se reciben artículos en español, inglés, portugués y francés. En esta modalidad los trabajos son sometidos a arbitraje por parte de pares académicos. Solo se aceptaran aquellos que sean producto de un artículo de reflexión derivado de resultados de investigación.
3. **Documento derivado de experiencia de trabajo:** aporta resultados de una experiencia específica de interés para el campo de conocimiento que aborda la Revista. Se reciben artículos en español, inglés, portugués y francés. En esta modalidad los trabajos son sometidos a arbitraje por parte de pares académicos.
4. **Reseña bibliográfica:** presenta una exposición objetiva sobre el contenido de un artículo o libro publicado máximo dos años antes de la presentación de la reseña; esa exposición debe tener relación con temas del campo de conocimiento que aborda la Revista y debe hacer, en forma explícita, un análisis crítico. Se reciben reseñas únicamente en español. Puede ser solicitada por el equipo editorial de la Revista y este evalúa y decide sobre su publicación.
5. **Edición especial:** es una edición compuesta por artículos de investigación o reflexión que fueron presentados como trabajos en eventos académicos, cuyas temáticas están inscritas en el campo de conocimiento que aborda la Revista. Éstos serán evaluados y seleccionados bajo los mismos parámetros con que se juzgan aquellos que son presentados para una edición habitual.

Nota para los artículos presentados en una lengua distinta al español: El autor(es) se comprometen una vez aprobado a efectuar la corrección de estilo por un corrector profesional en el respectivo idioma y que cuente con certificaciones para ello.

B. NORMAS PARA LA PRESENTACIÓN DE TRABAJOS

1. Originales: el documento debe ser un trabajo original, inédito y no enviado a otros medios de publicación. Este requisito se verificará por medio de la plataforma Turnitin. Cuando el artículo sea resultado de una tesis el contenido del artículo debe ser de menos del 20% de similitud y debe tener una cita aclaratoria de que su contenido es producto de la tesis de investigación del autor. Una vez recibido en la Revista, éste no podrá ser retirado del proceso ni remitido a otros editores.

2. Carta de responsabilidad: Descargar el formato de carta de responsabilidad. Titular con el siguiente membrete: «ID(5 dígitos)_ Carta de responsabilidad" y, posteriormente, enviar en archivo independiente (pdf) al correo electrónico de la Revista bitacora_farbog@unal.edu.co. Para garantizar la veracidad de la información se solicita incluir firma electrónica o escaneada y número de identificación nacional de cada uno de los autores, además de la copia del documento de identificación nacional.

Formatocartaresponsabilidad.docx

3. Extensión: los trabajos correspondientes a las modalidades descritas anteriormente, a excepción de las reseñas, deben tener una extensión máxima de 7.000 palabras (incluidos títulos, resúmenes, palabras clave, cuadros, figuras, notas y referencias bibliográficas). No están permitidos los anexos. Las reseñas tendrán una extensión máxima de 1.500 palabras. El texto debe ser escrito en Word, presentado en formato de página tamaño carta, con márgenes inferiores y superiores de 2,5 cm e izquierdas y derechas de 3 cm, en fuente Times New Roman a 12 puntos, interlineado de 1,5, sin espaciado adicional. Las páginas deben estar numeradas.

4. Contenido gráfico: fotos, fotomontajes, dibujos, renders, mapas, planos, tablas y gráficos serán numerados consecutivamente de acuerdo con su tipo y orden de aparición, debidamente referenciados en el texto, sin exceder un total de 5 elementos e indicando su localización aproximada en el documento, según su relación con el contenido escrito. Debe incluirse leyenda o pie explicativo asociado a cada elemento gráfico en el documento, señalando siempre su procedencia o fuente de referencia, y adjuntarse cada uno en el sistema (OJS) en archivos independientes.

5. Las figuras (fotos, fotomontajes, dibujos, renders, mapas y planos) deben entregarse únicamente en formatos jpg o tiff, con mínimo 300 dpi de resolución. Las tablas y gráficos deben ser elaborados y enviados en formato Excel y/o Word exclusivamente, teniendo en cuenta que serán diagramados nuevamente de acuerdo con el estilo de la Revista. En todos los casos se debe considerar, para la correcta comprensión de la información gráfica, que la versión impresa de la Revista se publica en escala de grises, mientras que su versión digital es en color. Es obligatorio elaborar en un archivo independiente una lista de todo el contenido gráfico incluido. En caso de incluir reproducción de textos y elementos gráficos publicados por otro autor, deben contar con la autorización respectiva y por escrito de este y el editor. La ausencia de dichos permisos implicará el rechazo de la información.

Notas:

- En caso de que en las imágenes se muestren menores de edad, su rostro no debe aparecer.
- Toda imagen que no sea del autor debe tener la carta de derechos de autor.

6. Título del trabajo: debe ser breve –máximo ocho palabras–, puede tener un subtítulo de menor extensión, y debe incluir la respectiva traducción al inglés, al francés y al portugués. Una nota a pie de página debe indicar la procedencia del artículo (investigación financiada, tesis, etc.)

7. Palabras clave o descriptores: se incluirán máximo cinco descriptores descriptores tomados del Tesauro de la Unesco en los cuatro idiomas requeridos (español –palabras clave-, inglés –Keywords-, portugués - Palavras-chave, francés -Mots-clés-).

8. Información del (los) autor(es): en el texto, en el nombre y propiedades de los archivos, NO debe aparecer referencia alguna a la identidad de su(s) autor(es) o a su filiación. Esto corresponde a la aplicación del sistema doble ciego que consiste en resguardar el anonimato entre el (los) autor(es) y los árbitros, e incluso entre estos últimos, a fin de evitar posibles sesgos en la evaluación. Dicha información será solicitada en el momento del registro en el sistema de soporte de la revista (ojs), en el sitio web, donde cada autor escribirá su resumen biográfico con un máximo de 80 palabras, que será incluido en la publicación.

   El resumen biográfico deberá incluir la siguiente información: Filiación institucional de cada uno de los/las autores/as, correo electrónico institucional de cada uno de los/las autores/as, ORCID de cada uno de los/las autores/as, link CV académico de cada uno de los/las autores/as y Breve perfil académico de cada uno de los/las autores/as.

9. Resumen analítico: al comienzo del texto debe aparecer un resumen de su contenido inferior a 200 palabras, sin notas a pie de página, redactado en español, portugués (resumo), inglés (abstract) y francés (abstrait). El resumen debe ofrecer un sumario breve de cada una de las secciones principales introducción, metodología, resultados y discusión.

10. Notas a pie de página: son únicamente de carácter aclaratorio y contienen comentarios y ampliaciones. Su extensión no podrá exceder las 60 palabras por nota., Tienen numeración sucesiva y se recogen al final de cada página. No se deben incluir notas de carácter bibliográfico pues éstas van dentro del texto (estilo APA sexta edición).

11. Citas en el texto: deben insertarse simplificadas en el texto, de acuerdo con las normas APA sexta edición. La indicación de página es opcional excepto en el caso de citas textuales que, cuando tengan una extensión inferior a 40 palabras, se incluyen dentro del párrafo entre comillas. Si la extensión de la cita textual es superior a 40 palabras, debe incluirse en párrafo independiente, con sangría, un punto menor en el tamaño de la fuente y sin comillas.

12. Abreviaturas, acrónimos o siglas: su listado se incluye después de la bibliografía.

13. Datos académicos: deben ser enviados vía correo electrónico (bitacora_farbog@unal.edu.co) conforme al formato que se remite al (los) autor(es) una vez su trabajo es declarado como recibido a satisfacción. Como mínimo debe contener nombres completos, profesión y titulo máximo obtenido, filiación institucional y correo institucional.

14. Corrección de pruebas: los autores de los trabajos aprobados se comprometen a responder consultas derivadas de la corrección de estilo en un plazo máximo de cinco días después de su recepción. El texto original no se podrá modificar sustancialmente en la corrección de prueba, la revisión por parte del autor se debe limitar a rectificación de erratas y subsanación de errores y omisiones.

15. Ejemplares gratuitos: los autores interesados en obtener un ejemplar de cortesía deben acercarse a la oficina 106 del edificio SINDU en el campus de la Universidad Nacional de Colombia, previa comunicación con el Equipo Editorial de la Revista.

C. NORMAS Y FORMATO PARA REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

En el listado de referencias se deben incluir únicamente las obras citadas en el texto. Al nombrar más de una publicación de un mismo autor, se deben organizar en orden cronológico. Cuando se citan publicaciones de un mismo autor y año, se usan letras en orden alfabético al lado de la fecha para diferenciarlas tanto dentro del texto como en las referencias.

Las referencias bibliográficas se presentan al final de cada trabajo, con un máximo de 25 referencias estructuradas para artículos científicos y 50 referencias estructuradas para artículos de revisión. Las referencias bibliográficas deben corresponder con las normas APA sexta edición, así:

16. **Libro de un solo autor:**

    CASTELBLANCO Caicedo, D. Z. (2010). *Los relatos del objeto urbano. Una reflexión sobre las formas de habitar el espacio público*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

17. **Libro de dos a siete autores:**

    TORRES Tovar, C. A. y GARCÍA, J. J. (2011). *Suelo urbano y vivienda social en Bogotá. La primacía del mercado y el sacrificio del interés general, 1990-2010*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

18. **Libro de más de ocho autores:**

    Se registran los primeros seis autores seguidos de puntos suspensivos y a continuación se registra el último autor, así:

    TORRES, C. A.; GAVIRIA, A.; ZÚÑIGA, D.; VARGAS, J. E.; NIETO, D. F.; BUSTOS, S. P.,… LUENGAS, L. (2009). *Ciudad informal colombiana: barrios construidos por la gente*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

19. **Publicación sin autores:** Si no hay autores pero sí editores o compiladores se incluyen los nombres y entre paréntesis (ed.) o (comp.) según sea el caso:YORY, C. M. (ed.) (2008). *Pensando en clave de hábitat. Una búsqueda por algo más que un techo*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.

20. **Capítulo de libro:**

    VALENZUELA, J. A., PÉRGOLIS, J. C. (2009). "La protagonista es la ciudad, no su sistema de transporte". En: Montezuma, R. (ed.) *Más que un metro para Bogotá. Complementar la movilidad*. Bogotá: Fundación Ciudad Humana, Editorial Universidad del Rosario.

21. **Artículo de revista:**

    MARENGO, C. y ELORZA, A. L. (2010). "Calidad de vida y políticas de hábitat. Programa de Mejoramiento Barrial en Córdoba, Argentina. Caso de estudio: barrio Malvinas Argentinas". En: *Bitácora Urbano\Territorial*, 2(17), 79-94.

22. **World Wide Web (www) y textos electrónicos**:

    BORRERO, O. y DURÁN, E. (2010). *Efectos de las políticas de suelo en los precios de terrenos urbanos sin desarrollar en Colombia. Los casos de Bogotá, Medellín y Pereira*. Consultado en: http://www.lincolninst.edu/pubs/dl/1784_1004_2009 Borrero Spanish Final.pdf

D. PARA CITAR UN ARTÍCULO DE REVISTA BITÁCORA URBANO\TERRITORIAL

Las normas de citación dependerán del editor que publique el trabajo en el que se incluye la cita, cuidando el citar siempre al (los) autor(es) del trabajo [Apellido(s) y nombre(s)], el título del mismo, nombre de la revista en que fue publicado (*Bitácora Urbano\Territorial*), año, volumen y ciudad (Bogotá). Como recomendación se sugiere el uso de las normas APA, descritas anteriormente.

Directrices para revisores

Para la selección de árbitros evaluadores, la REVISTA BITÁCORA tiene en cuanta las especialidades y temas de interés con el fin de que los artículos sean evaluados por expertos en los temas indicados. La identidad de los autores no es comunicada a los árbitros ni la de éstos a los autores, a menos que los soliciten expresamente por escrito y que la persona cuya identidad es requerida acepte revelar su nombre.

Los parámetros para la revisión y evaluación del artículo son:

- Relevancia del tema.
- Planteamiento claramente expresado de la tesis o del objetivo central.
- Ubicación explícita del enfoque en el debate correspondiente.
- Contribución específica al área de estudio.
- Fundamentación de los supuestos.
- Nivel adecuado de elaboración teórica y metodológica.
- Apoyo empírico, bibliográfico y/o de fuentes primarias.
- Relevancia de la bibliografía utilizada.
- Consistencia de la argumentación.
- Claridad y concisión de la redacción, precisión en los términos utilizados.
- Adecuación del título al contenido del trabajo.
- Capacidad de síntesis manifiesta en el resumen.
- Ajuste a las normas para autores.

Para el proceso de evaluación el árbitro debe llenar un formato en el que evalúa la calidad expositiva y conceptual, la pertinencia del tema y la calidad del escrito; asimismo, debe expresar si el artículo es: publicable sin modificaciones, publicable con modificaciones menores, publicable con modificaciones mayores o No publicable. Como es natural, las cuatro categorías anteriores son excluyentes, por lo cual deberá indicarse una sola.

Para remitir su opinión a la revista, el árbitro dispone de un plazo máximo de un mes a partir de la fecha de la recepción del artículo, la cual será registrada en la correspondiente planilla de acuse de recibo. En compensación por su trabajo, el árbitro recibirá una certificación que da cuenta de su colaboración en el proceso de selección y evaluación de los artículos.

Sistemas de Indexación































Catálogos y Repositorios

















Redes Sociales y Académicas











35
número 2

Bitácora urbano\territorial

35

número 3

Bitácora urbano\territorial

Universidad Nacional de Colombia