



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

Artículo revisado por pares académicos.

Capital financiero-inmobiliario y urbanización periférica: formación de rentas especulativas en el macroproyecto Ciudad Verde

Alejandro Guerrero Hurtado. Doctorante en Estudios Latinoamericanos y magister en Estudios Políticos y Sociales de la Universidad Nacional Autónoma de México y licenciado en Ciencias Sociales de la Universidad Distrital Francisco José de Caldas. ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-5150-3121> Correo electrónico: oaguerrero1991@gmail.com

Recibido: 28 de julio de 2022

Aprobado: 15 de diciembre de 2022

Publicado: 19 de abril de 2024

Acceso abierto: Creative Commons: Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional (cc by-nc-sa 4.0), la cual permite a otros distribuir, remezclar, retocar, y crear a partir de su obra, de modo no comercial, siempre y cuando den crédito y licencien sus nuevas creaciones bajo las mismas condiciones.



Conflicto de intereses: el autor ha declarado que no existen conflictos de intereses.

Resumen

El artículo analiza una de las modalidades de urbanización periférica agenciadas por el capital financiero-inmobiliario en la sabana de Bogotá: el macroproyecto de interés social nacional Ciudad Verde. Tomando como base el estudio de la variación de precios de la vivienda nueva en cada etapa de desarrollo del macroproyecto, se busca demostrar la consolidación paulatina de un esquema de especulación inductiva para la formación de rentas urbanas de magnitud creciente entre 2010 y 2020. Para esto, en la primera parte se considera la formación histórica del capital financiero-inmobiliario en Colombia, aportando elementos para su delimitación conceptual. En la segunda parte, se aborda el proceso de consolidación urbanística de Ciudad Verde por etapas y se subraya el papel del Estado en la configuración de rentas urbanas. En la última parte, se presenta una síntesis teórica en dos momentos: la imbricación aditiva de la estructura de rentas en el macroproyecto, que explica el auge de los precios de la vivienda por encima de la inflación y, en segundo lugar, la distribución espacial de dicha estructura, que ofrece pistas sobre las próximas fases de expansión de la frontera urbana en el área de estudio.

Palabras clave: vivienda, capital financiero-inmobiliario, rentas del suelo, urbanización periférica.

Financial-Real Estate Capital and Peripheral Urbanization: Formation of Speculative Rents in the Ciudad Verde Macroproject

Abstract

The article analyzes one of the forms of peripheral urbanization driven by financial-real estate capital in the Bogotá savanna: the Ciudad Verde Macroproject, which is of national social interest. Based on the study of the variation in prices of new housing at each stage of the macroproject's development, the article aims to demonstrate the gradual consolidation of inductive speculation that is used to create urban rents of increasing value between 2010 and 2020. To achieve this, the first part considers the historical formation of financial-real estate capital in Colombia, providing elements for its conceptual delimitation. The second part discusses the urban consolidation process of Ciudad Verde in stages, emphasizing the role of the State in shaping urban rents. In the final section, a theoretical synthesis is presented in two moments: first, the increasing overlapping of the rent structure in the macroproject, which explains the surge in housing prices above the rate of inflation, and second, the spatial distribution of the rent structure, which provides clues to the upcoming phases of urban frontier expansion in the study area.

Keywords: financial-real estate capital, housing, land rents, peripheral urbanization.

Capital financeiro-imobiliário e urbanização periférica: formação de rendas especulativas no macroprojeto Cidade Verde

Resumo

O artigo analisa uma das modalidades de urbanização periférica promovidas pelo capital financeiro-imobiliário na savana de Bogotá: o Macroprojeto de interesse social nacional Cidade Verde. A partir do estudo da variação dos preços das moradias novas em cada etapa de desenvolvimento do macroprojeto, o artigo busca demonstrar a consolidação gradual de um esquema de especulação indutiva para a formação de rendas urbanas de magnitude crescente entre 2010 e 2020. Para isso, na primeira parte é considerada a formação histórica do capital financeiro-imobiliário na Colômbia, fornecendo elementos para sua delimitação conceitual. Na segunda parte, o processo de consolidação urbana de Cidade Verde é abordado em etapas e é destacado o papel do Estado na configuração das rendas urbanas. Na última parte, é apresentada uma síntese teórica em dois momentos: a imbricação aditiva da estrutura de rendas no macroprojeto, que explica a subida dos preços da habitação acima da inflação e, em segundo lugar, a distribuição espacial dessa estrutura, que oferece pistas sobre as próximas fases de expansão da fronteira urbana na área de estudo.

Palavras-chave: capital financeiro-imobiliário, moradia, renda fundiária, urbanização periférica.

Introducción

El crecimiento de la producción de vivienda desde 2005 en Bogotá y los municipios de su área metropolitana ha sido un tema ampliamente abordado. A pesar de la diversidad de propuestas de investigación sobre el tema, la agenda de investigación urbana se ha concentrado en la política de vivienda y ordenamiento territorial del Estado colombiano, por un lado, y en los fenómenos asociados a las formas de consumo de la vivienda, por otro. De allí que predominen los estudios sobre las contradicciones del sistema de financiación basado en subsidios a la demanda (Arango Escobar, 2001; Alfonso, 2012), las transformaciones en las preferencias de consumo habitacional entre segmentos inmobiliarios o las consecuencias del ordenamiento territorial sobre la dinámica de expansión y densificación de núcleos urbanos de distintas jerarquías (Acosta y Henao, 2011).

Debido a la naturaleza de su objeto de estudio, este artículo parte de un supuesto teórico distinto: la generalización de la forma capitalista de producción de vivienda y el espacio construido son los aspectos determinantes del proceso. Por el carácter mercantil que asumen en economías capitalistas, la vivienda y el suelo encarnan la expectativa de un grupo de capitales que persigue ganancias; dicha expectativa es el motor social de todo el proceso de producción y distribución inmobiliaria, el cual imprime su lógica a las posibilidades de acceso a vivienda (Pradilla, 1987).

En el mayor nivel de abstracción teórica, los ritmos de expansión periférica y la forma urbana que dicho proceso asume son el resultado del movimiento de capitales en proceso de valorización. Este movimiento está mediado, entonces, por la diferenciación espacial de las condiciones de valorización de capital (Topalov, 1979), que busca invertir en zonas de la ciudad y en productos inmobiliarios —viviendas, oficinas, bodegas, etc.— que le garanticen, con mayor nivel de certidumbre, una tasa de ganancia proporcional a la media social y rentabilidades extraordinarias.

De esta forma, la producción capitalista de la ciudad propicia continuamente condiciones de desarrollo desigual que, por la fuerza de la competencia entre capitales y su movimiento en el espacio, difícilmente pueden ser conciliadas por un mecanismo de planificación. En medio de estas relaciones de fuerza, el Estado asume sus funciones de ordenamiento territorial, dirimiendo antagonismos entre capitales para asegurar que los efectos útiles de aglomeración que proporciona la ciudad faciliten la reproducción del capital en su conjunto (Pradilla, 1973, p. 20).

Por tanto, para los fines de esta investigación, se asume que el uso de instrumentos urbanísticos, definición de usos de suelo y delimitación de perímetro urbano corresponde a un cierto nivel de dominio de la facción del capital que comanda la expansión urbana después de la crisis de 1999, es decir, el capital financiero-inmobiliario.

Además de ser una categoría económica, el capital financiero-inmobiliario aporta una perspectiva histórica de la coordinación y entrelazamiento de distintas facciones del capital en actividades de financiación, urbanización de terrenos, construcción y promoción de productos inmobiliarios, como la vivienda (Pradilla, 2014). La cualidad central de esta forma de capital es que tiende a subordinar este proceso a la lógica de la intermediación bancaria, el apalancamiento hipotecario y, en general, a mecanismos de maximización de ganancia basados en el crédito.

Por sus dimensiones históricas, el capital financiero-inmobiliario es resultado del desarrollo económico capitalista, que tiende a la concentración de la inversión en unidades productivas de mayor escala y, simultáneamente, a la centralización de capitales provenientes de otras ramas en ciertos períodos. Al respecto, varios autores han encontrado regularidades en estas fases de expansión urbana periférica y su relación con el ciclo económico general; específicamente, han señalado que, en períodos de contracción de la tasa media de ganancia por sobreacumulación de capital, se acelera la migración de excedentes de capital-dinero para la financiación de actividades inmobiliarias (Harvey, 2013; Smith, 1984/2020).

Por su propia lógica, entonces, la ampliación de la frontera urbana corresponde a un período de redistribución de capital hacia afuera de la ciudad, que opta por realizar inversiones en compra de suelos y urbanización de terrenos, además de la propia construcción de edificios, porque le resulta más rentable que llevarlas a cabo en las zonas céntricas de la ciudad, en áreas de alta valorización del suelo (Smith, 1996/2012). Desde el punto de vista metodológico, esto implica enfocar el movimiento del capital en períodos específicos del ciclo general de acumulación.

Al asumirse desde esta perspectiva histórica y geográfica, el problema de investigación consiste en indagar cuáles son las razones por las que el movimiento del capital financiero-inmobiliario se concentra en la construcción de vivienda de interés social (vis) y, en segundo lugar, identificar por qué emplaza dicha producción en ciertos municipios periféricos, sin perder de vista que el objeto de estudio hace parte de un conjunto más amplio de procesos a escala metropolitana y no solamente del orden local.

Para caracterizar la escala metropolitana, es preciso señalar que la expansión periférica no implica solamente la conformación de un borde urbano, pues entraña un proceso de desarrollo desigual entre núcleos urbanos de distintas jerarquías. Dentro de un proceso dinámico y contradictorio, Bogotá y sus municipios aledaños han configurado un sistema metropolitano con relaciones funcionales y contradictorias de centro-periferia, que desborda los límites administrativos de la ciudad.

El presente artículo es resultado de un trabajo de investigación sobre los patrones geográficos de la producción habitacional en la sabana de Bogotá en las últimas dos décadas, luego de la crisis hipotecaria de 1999. El objetivo de este es analizar las modalidades de urbanización periférica agenciadas por el capital financiero-inmobiliario, tomando como caso de estudio el macroproyecto Ciudad Verde, operación inmobiliaria que inició en 2010 con la construcción de 40 000 viviendas de interés social e interés prioritario en unidades residenciales multifamiliares

en suelos rurales del municipio de Soacha, al sur de Bogotá.

La hipótesis que se tratará de demostrar es que, a través del macroproyecto Ciudad Verde, el capital financiero-inmobiliario desplegó una modalidad de urbanización periférica de uso residencial entre 2010 y 2020, a través de un esquema de especulación inductiva. Por tanto, entre las múltiples dimensiones del capital financiero-inmobiliario, este estudio enfoca el problema de la expansión de la frontera urbana desde el punto de vista de la renta del suelo, entendida esta como la proporción de la ganancia extraordinaria que el propietario de suelo urbano apropia en virtud de las ventajas diferenciales que este representa para el proceso constructivo (Jaramillo, 2003).

A partir de la categoría de especulación inductiva, propuesta por Jaramillo (2008, p. 209), este estudio analiza la relación entre la estructura de rentas del suelo urbano y el incremento generalizado de la escala de producción de vivienda en el área de estudio, que corresponde a un alto nivel de concentración de capital financiero-inmobiliario. Por el control económico directo que ejercen sobre la producción habitacional a gran escala, los agentes urbanizadores que encarnan este tipo de capital, con la intervención activa del Estado, pueden apropiar rentas en terrenos contiguos de su propiedad, inducidas por el proceso constructivo que ellos mismos desencadenan.

En relación con la urbanización periférica, la especulación inductiva hace posible entender la transformación de la relación entre desarrolladores y propietarios territoriales en función del grado de acumulación de capital financiero-inmobiliario, que le permite a las empresas de mayor tamaño modificar usos del suelo, densidades urbanas y patrones colectivos de consumo en la frontera urbana (Jaramillo, 2008). El despliegue de dicha forma de especulación supone la combinación de ganancias productivas y rentas capturadas por la propia actividad constructiva, condicionando la formación de precios del suelo y de la vivienda nueva.

Método

De acuerdo con la hipótesis de investigación, el caso de Ciudad Verde constituye una modalidad de urbanización periférica por especulación inductiva. De allí, es posible inferir tres campos de observación:

1. El grado de acumulación que ha alcanzado el capital financiero-inmobiliario ha transformado la relación entre agentes urbanizadores, quienes adquieren la capacidad de controlar el proceso de producción de vivienda dentro de un esquema centralizado de desarrollo inmobiliario, condición necesaria para la especulación inductiva.
2. Este proceso está mediado por determinaciones concretas propias del caso de estudio: mecanismos de gestión del macroproyecto, acciones urbanísticas del Estado, características del suelo y su posición relativa, etc.
3. La configuración de relaciones espaciales desiguales por la formación paulatina de rentas del suelo en Ciudad Verde, que dé cuenta de la forma particular de especulación inductiva en el caso de estudio.

Para abordar el primer aspecto, se considera que la creación de condiciones de centralización de capital en conglomerados financieros precede la concentración técnica de la construcción de vivienda a gran escala. De allí que el artículo aborde brevemente los antecedentes históricos del capital financiero-inmobiliario en Colombia y sus formas de transición al período actual.

El procedimiento general para hallar estos grados de articulación fue identificar esquemas de propiedad cruzada en sociedades de cartera de mayor jerarquía, participación accionaria y composición de las juntas directivas de las empresas que participaron en la construcción de Ciudad Verde. Para esto, se rastreó información proveniente de fuentes primarias: informes de gestión de las empresas y registro mercantil en Cámara de Comercio.

El medio para desarrollar el segundo campo de observación fue reconstruir el proceso productivo de Ciudad Verde, identificando las relaciones entre los agentes articuladores de la

actividad edificadora (el Estado, las empresas constructoras, los bancos) y los dueños de los predios. Para esto, se revisaron fuentes primarias como el documento de soporte técnico de la ciudadela y el decreto que adoptó el macroproyecto de interés social nacional (MISN) (Resolución 1687 de 2009) para formalizar el cambio de uso de suelo. A esta indagación se integraron datos de fuentes secundarias, entre ellas monografías y estudios de caso que abordaron la gestión del macroproyecto hace una década (Acosta y Henao, 2011; Henao, 2011).

Para abordar el tercer aspecto: la conformación de rentas por especulación inductiva, se consideraron las variaciones de precio de la vivienda nueva como un indicador, empíricamente contrastable, de la capitalización efectiva de la renta del suelo. A través de una base de datos, se registró el comportamiento de los precios del m² en 116 conjuntos residenciales de Ciudad Verde y se comparó el costo de venta de la vivienda nueva con el avalúo comercial actual en cada etapa de desarrollo.

Para obtener esta información se llevaron a cabo encuestas directas a los propietarios de vivienda en los conjuntos residenciales. El instrumento interrogó a los encuestados sobre el tipo de vivienda —casa o apartamento—, el área construida, el precio por metro cuadrado, los mecanismos de financiación para la compra de vivienda y el avalúo comercial al momento de la encuesta (2021).

A pesar de tratarse de proyectos habitacionales relativamente homogéneos, existen variaciones de precios causados por factores como el nivel de la torre en el que esté ubicado cada apartamento. Para captar estas variaciones, la encuesta se aplicó a los propietarios de tres viviendas por conjunto residencial, clasificados en pisos inferiores (1-2), intermedios (3-4) y superiores (5-6). En conjunto, la muestra se conformó por 322 casos observados, y los datos fueron triangulados con información proveniente de fuentes alternas, específicamente, revistas inmobiliarias especializadas, entre ellas: *Revista Metro Cuadrado* (2016; 2017), *Revista Amarillo* (2013) y *Revista Finca Raíz* (2019).

En cuanto al procedimiento de análisis de datos, el estudio diferenció la tasa de variación interanual de precios del metro cuadrado, de la variación acumulada durante el período de estudio, tomando como base de referencia el año 2010, año en el que inician las ventas en el macroproyecto. El objetivo de esta distinción fue captar hitos en la formación de la estructura de precios de vivienda nueva en el macroproyecto, los cuales estuvieron mejor expuestos por la tasa de variación interanual; al tiempo, la variación acumulada muestra el ritmo de crecimiento de los precios en una serie temporal más amplia y menos sensible a contingencias anuales.

En ambos casos, las tasas de variación real fueron determinadas a través de dos deflatores: la variación del índice de precios al consumidor (IPC), que permitió establecer un parámetro de referencia sobre el comportamiento del precio de la vivienda respecto al conjunto de bienes y servicios, y la variación del índice de precios de la vivienda nueva (IPVN), que permite analizar el caso de estudio como una proporción del comportamiento de la estructura de precios inmobiliarios a nivel nacional. La variación de ambos índices es presentada por el Departamento Nacional de Estadística (DANE) y fue obtenida de los datos abiertos disponibles en su plataforma virtual.

Resultados

Conformación de capital financiero-inmobiliario en Colombia

En contraste con el esquema de captación de ahorros administrados por la banca pública, basados en la emisión de cédulas hipotecarias emitidas por el Banco Central Hipotecario que podían ser adquiridas por bancos comerciales y compañías de seguros, la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) mitigaba los efectos de la inflación sobre la tasa de retribución real en préstamos de largo plazo. De esta forma, se aceleró la centralización de capital hacia la

producción habitacional, dejando la gestión de los ahorros y excedentes de inversión líquida en manos de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV).

Es importante destacar que la reforma al sistema de financiación en 1972 correspondió a cambios sustanciales en el bloque de poder, que perfilaron a la construcción civil como una esfera emergente de valorización de capital, proyectado como el “sector líder” de la dinámica de acumulación que estaba adquiriendo el país.

Debido a esto, las CAV impulsaron la producción de vivienda sobre la base de la concentración monopólica de capital (Pradilla, 1973, p. 75), ampliando la influencia sobre el sector de instituciones bancarias, promotores inmobiliarios y fabricantes de materiales para la construcción articulados bajo la dirección corporativa de los grupos financieros que se habían gestado en Colombia desde los años sesenta, crecientemente articulados al gran capital transnacional (Silva-Colmenares, 1977). Este es el aspecto específico del capital financiero-inmobiliario en Colombia, de allí el carácter dependiente y monopólico que expresan sus órganos gremiales: la Cámara Colombiana de la Construcción (Camaacol) y la Lonja de Propiedad Raíz.

Al incorporar un mecanismo de corrección monetaria, la UPAC garantizaba una tasa real constante que elevaba los costos de financiación. De esta forma, se incrementó el flujo de financiación, pero concentró la producción de vivienda en segmentos de alto y medio ingreso, configurando ciclos periódicos con fases de expansión basadas en crédito, que saturaron el mercado inmobiliario en 1974, 1988 y 1995 (Pizano, 2005). Por sus contradicciones, la actividad inmobiliaria residencial estimuló la especulación crediticio-financiera, que fomentó la burbuja inmobiliaria y, en última instancia, quebró el sistema en 1999. No obstante, la crisis hipotecaria de 1999 no desarticuló al capital financiero-inmobiliario; al contrario, luego de un breve período de recuperación ha desarrollado nuevas configuraciones, enmarcadas en cambios estructurales de la economía colombiana y el contexto mundial de desregulación del flujo de capitales. Luego de la

crisis, se aceleró el ritmo de concentración de capital en el sector de la construcción, a lo largo de un período de recuperación y transición que desencadenó la fase de urbanización periférica del área metropolitana de Bogotá. Ciertamente, el relanzamiento del proceso constructivo significó una nueva fase del proceso de acumulación para el capital financiero-inmobiliario.

Estudio de caso: el macroproyecto de interés social nacional Ciudad Verde

En el caso del macroproyecto Ciudad Verde, los propietarios de las 327 ha de suelo urbano y las empresas constructoras se articularon en un Fideicomiso Inmobiliario de Administración y Pagos que centralizaba la gestión del proyecto de vivienda (Acosta y Henao, 2011). El desarrollo de dicho esquema fue liderado por Amarilo S. A. S., empresa que proviene de un largo linaje inmobiliario que se extiende hasta la Urbaniza-

dora Fernando Mazuera, creada en 1965. A este modelo de negocio se adhirieron algunas de las más grandes empresas constructoras y promotores inmobiliarios de país, como la Constructora Bolívar y Marval S. A.¹

Ahora bien, el desarrollo de una escala de producción de 42 mil unidades de vis involucró un salto cualitativo para el capital financiero-inmobiliario, que trascendía la sola articulación de la gran propiedad territorial y capitales nativos: su asociación con el gran capital transnacional en una nueva fase de internacionalización de sus operaciones en varios países de la región (tabla 1). Este proceso acentuó los rasgos monopólicos de la industria de la construcción en el país, la cual, al igual que varias ramas de la economía, siguió la tendencia a centralizarse en *holdings* empresariales, vinculados de forma orgánica a bancos, administradoras de fondos pensionales y fondos de inversión (Silva-Colmenares, 2004).

Tabla 1. Centralización de capital en las empresas constructoras que participaron en la construcción del macroproyecto Ciudad Verde (1972-2020)

Empresa	Matriz	Línea del tiempo	Hitos de expansión empresarial
Amarilo S. A. S.	Amarilo Group	2004	La Inmobiliaria Mazuera se convierte en Amarilo S. A. S.
		2006	El Fondo de Inversión Narrow Bridge Group adquiere participación mayoritaria (70 %)
		2008	Se constituye Amarilo Panamá
		2012	Se constituye Inversiones Amarilo
		2015	Amarilo crea Yellowstone Capital Partners, fondo de inversión inmobiliaria con usd 600 millones de capital
		2016	El Fondo de Inversiones Canadiense PSP Investments, adquiere el 30 % de la participación accionaria
Constructora Bolívar	Grupo Bolívar	1973	Se funda la Corporación de Ahorro y Vivienda Davivienda
		1983	Creación de la Constructora Bolívar
		2007	Con apalancamiento crediticio de la Corporación Financiera Internacional (IFC), del Banco Mundial, el Banco Davivienda adquiere el banco público Bancafé
		2006 - 2020	El Banco Davivienda ha adquirido créditos de IFC por usd 572 millones.
			La Constructora integra, junto a Bolívar Inmobiliaria, Construcción y Desarrollo Holding.

¹ Así fueron clasificadas por la Superintendencia de Sociedades en su informe sobre el desempeño del sector de la construcción (2016, p. 26-30).

Empresa	Matriz	Línea del tiempo	Hitos de expansión empresarial
Marval S. A.	Marval Holding S. A. S.		- Marval LTDA, empresa de origen santandereano, se constituye como Sociedad Anónima, 1995. - Urbanizadora Marín Valencia - Promotora Marval S. A. - Marín Valencia Constructores
Constructora Colpatría	Mercantil Colpatría	1972	Creación de la CAV UPAC Colpatría
		1977	Fundación de la Constructora Colpatría, que agrupa negocios inmobiliarios y urbanización de terrenos
		2009	Mercantil Colpatría, junto a los fondos Palmfund Management y Linzor Capital Partners, adquiere la AFP Colfondos
		2012	Scotiabank, el banco más grande Canadá, adquiere participación mayoritaria de Mercantil Colpatría por USD 1000 millones

Nota. La tabla reconstruye cronológicamente el origen y consolidación de las empresas que participaron en la construcción del macroproyecto Ciudad Verde, detallando su articulación con entramados transnacionales, entre ellos fondos de inversión y bancos comerciales.

Fuente: elaboración propia con base en Silva-Colmenares (2004); IFc (2007, 19 de enero); Amarilo (2016).

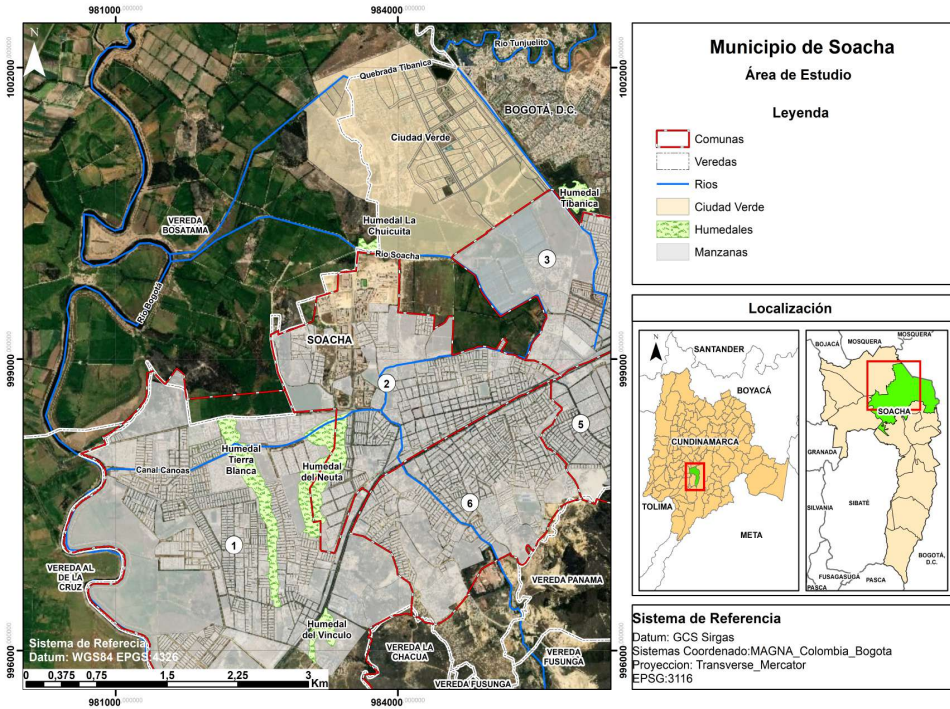
A través de la Resolución 1687 de 2009, el Gobierno de Colombia autorizó la construcción del complejo de vivienda multifamiliar Ciudad Verde, el primero en desarrollarse bajo la figura de MISN creada por el Plan Nacional de Desarrollo de 2006. La figura 1 muestra la localización del macroproyecto; su área total resulta significativa, si se tiene en cuenta que su construcción incrementó el 23.5 % del área urbanizada en suelos que son clasificados como rurales por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) aún vigente en Soacha (Acuerdo 46 de 2000, p. 23).

A pesar de no haber sido construida de forma simultánea, Ciudad Verde forma un paisaje urbano con pocas variaciones en materia de densidad constructiva: predominan edificios de seis a ocho pisos, que agrupan un número promedio de 24 viviendas, cada una con un área construida entre 35 y 65 m². En conjunto, el proyecto forma un tejido socio-residencial distante de núcleos urbanos mejor consolidados y, hacia adentro, relativamente fragmentado en supermanzanas y grupos cerrados de edificios con accesos compartidos y estacionamientos privados.

Para entender de qué manera se articuló el esquema de especulación inductiva, es necesario diferenciar en el modelo de urbanismo y gestión de Ciudad Verde dos componentes. El primero se trató de la construcción gradual del proyecto en doce etapas, cada una de las cuales agrupó en un área geoeconómica² un cierto número de conjuntos residenciales, 50 % de los cuales debía estar orientado a vis y Vivienda de Interés Prioritario (VIP). El segundo componente fue la conformación de una instancia de planificación que coordinaba las acciones de propietarios del suelo, constructores, promotores inmobiliarios y agentes de financiación, en el fideicomiso inmobiliario que ya fue referenciado.

2 Por área geoeconómica se entiende un grupo de terrenos que, por ser parte de una cierta etapa del macroproyecto, comparten la misma configuración o imbricación de rentas.

Figura 1. Localización del macroproyecto de interés social nacional Ciudad Verde



Nota: la figura muestra la localización del macroproyecto y permite dimensionar su proporción respecto al perímetro urbano de Soacha.

Fuente: elaboración propia (2022).

No obstante, en la relativa homogeneidad urbanística, sin cambios significativos en el área construida promedio, es posible identificar una variación sustancial en los precios de la vivienda nueva. La tabla 2 muestra las tasas de variación real interanual del precio del metro cuadrado en las doce etapas del macroproyecto, respecto a la IPC y el IPVN. Este método muestra una trayectoria secular con hitos de crecimiento acelerado del valor del metro cuadrado, seguidos por fases cortas de estabilización o disminución real de los precios; no se trata, entonces, de un gradiente de precios con ritmos ascendentes regulares.

De acuerdo con los datos, dicho hito de crecimiento acelerado de los precios ocurrió en 2012, 2014, 2017 y 2019, verificables con el IPC y el IPVN. Además de permitir identificar las va-

riaciones reales de precios, ambos índices ofrecen un parámetro de referencia para contrastar la dinámica inmobiliaria a escala local-urbana —la cual corresponde al macroproyecto Ciudad Verde— respecto al ámbito nacional y metropolitano. Es necesario, entonces, diferenciar ambos niveles de análisis para establecer los factores determinantes del comportamiento de los precios aclarando que, por los objetivos de este artículo, el estudio solo abordará en profundidad la cuestión de la renta del suelo.

Tabla 2. Tasas de variación real y nominal del precio del metro cuadrado en Ciudad Verde

Año	Etapas	Área construida promedio	Precio promedio del m ²	Variación nominal interanual del precio %	Variación de IPC año corrido %	Variación real interanual (IPC) %	Variación IPVN año corrido %	Variación real interanual (IPVN) %
2010	1	49.1	0.890	-	-	-	-	-
2011	2	48.7	0.952	6.9	3.73	3.22	9.74	-2.79
2012	3	51.7	1.141	19.8	2.44	17.37	11.33	8.48
2013	4	51.3	1.111	-2.6	1.94	-4.57	10.59	-13.22
2014	5	52.8	1.526	37.3	3.66	33.67	9.47	27.86
2015	6	53	1.479	-3.1	6.77	-9.83	6.89	-9.95
2016	7	55	1.511	2.2	5.75	-3.59	8.33	-6.17
2017	9 - 10	52.3	1.740	15.2	4.09	11.06	6.09	9.06
2018	11	54.1	1.756	0.9	3.18	-2.27	8.11	-7.20
2019	12	54.0	2.143	22.1	3.8	18.27	5.79	16.28

Nota: la tabla muestra las variaciones reales del área construida en las doce etapas del macroproyecto, entre 2012 y 2019, diferenciando las variaciones interanuales respecto al Ipc y el IpvN. Los precios están expresados en millones de pesos.

Fuente: elaboración propia con datos del dane (s. f.) sobre índice de precios de la vivienda nueva de 2011 a 2019.

El primer ciclo de crecimiento de precios (2012-2014) coincide con el incremento de construcción de vivienda en los municipios del área metropolitana, impulsado por la vis y la vip y apalancado por créditos hipotecarios y subsidios. Este movimiento de capital respondió a condiciones generales de producción que, además de desahogar los excedentes de liquidez, hicieron más rentable la producción de un producto inmobiliario específico –la vis y la vip– en un corto período de tiempo (2011-2015).

De esta forma, entre 2011 y 2015 Soacha se consolidó como un polo periférico para vivienda destinada a población de bajos ingresos. El municipio llegó a concentrar el 63.6 % de la vivienda total construida en los municipios del

área metropolitana en 2013 (22 828 unidades); el 98.8 % de la producción se concentró en vis y vip.³

Dentro de las condiciones para que este fenómeno ocurriera se encuentran, en primer lugar, el agotamiento relativo de suelos en Bogotá para vis y vip, el cual coincidió con los esfuerzos de la Alcaldía de Bogotá por restar influencia a las constructoras y promotores inmobiliarios en la ciudad (Cubillos, 2012), lo que limitó el suministro de agua a los municipios de la sabana a través de la empresa distrital de acueducto. En segundo lugar, el desarrollo de instrumentos fiduciarios que agilizaron la combinación de capitales y la asociación de estos con la gran propiedad territorial. En tercer lugar, la dinámica que imprimió el Gobierno a tra-

3 Esta cifra resulta de empalmar las series de datos sobre licencias de construcción de 2005 a 2011, por un lado, con información sobre unidades iniciadas, de 2012 a 2018. La fuente de datos de ambas series son las Estadísticas de Licencias de Construcción y el Censo de Edificaciones del DANE, disponible para cada municipio en la plataforma virtual de la entidad.

vés de los subsidios familiares de vivienda. La estrategia de subsidios se desarrolló entre 2010 y 2015 a través de los programas de Vivienda Gratuita, Vivienda de Interés Prioritario para Ahorradores y las coberturas a tasa de interés financiadas con el Fondo de reserva para la estabilización de la cartera hipotecaria (FRECH), a través del programa Mi Casa Ya.

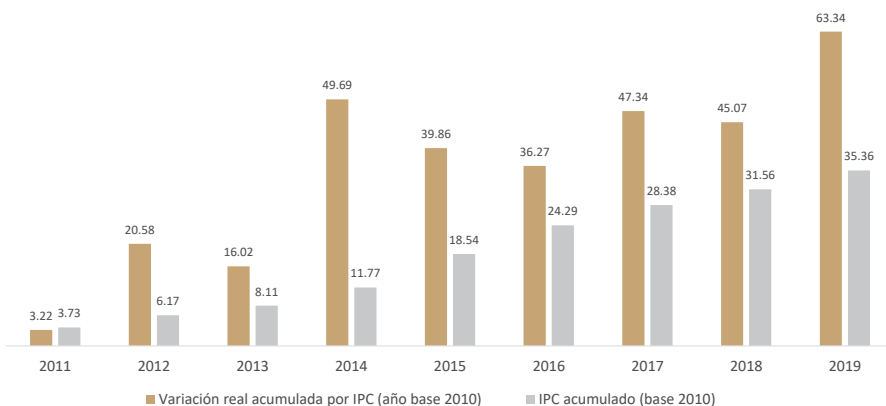
La etapa de estancamiento relativo de los precios con hitos de crecimiento en 2017 y 2019 combinó factores estructurales y coyunturales en varias escalas. Al cerrarse la coyuntura de precios altos del petróleo, se mermó la principal fuente de recursos para financiar los subsidios de vivienda. De esta forma, se debilitó el flujo de divisas necesario para la expansión de la demanda de VIS y VIP en Soacha y el área metropolitana de Bogotá, lo cual presionó a la baja los precios inmobiliarios en un corto período bianual (2015-2016).

No obstante, el auge del ciclo largo de la construcción (2001-2016) afianzó la conformación monopólica de varios de los eslabones de la cadena de valor del sector; en consecuencia, se incrementaron los costos de producción y el precio de la vivienda (Ramírez, 2018). En este

contexto, el acelerado incremento de los precios residenciales refleja la fijación oligopólica de los costos de materiales de construcción y de la tasa de interés hipotecaria (Cabrera *et al.*, 2015, p. 7) en un período de expansión del crédito, los cuales desataron presiones inflacionarias sobre la vivienda.

Por supuesto, este fenómeno se ha presentado en el área metropolitana de Bogotá, incluyendo a Soacha, con marcada intensidad en los segmentos de VIS y VIP, razón por la cual el Gobierno nacional amplió el tope de precio de VIS en 2018, de 135 a 150 salarios mínimos. En el caso de Ciudad Verde, como muestra la figura 2, la tasa de variación real acumulada del precio del metro cuadrado entre 2010 y 2019 se mantuvo por encima de la variación del IPC, con pronunciadas diferencias entre ambos indicadores en 2014 (422 %) y 2019 (179 %). De allí que es necesario explicar, en el contexto nacional y metropolitano, los determinantes de dicha variación de precios y enfocar las particularidades del macroproyecto y su estructura de rentas.

Figura 2. Variación real acumulada del precio del metro cuadrado en Ciudad Verde respecto al IPC



Nota: la figura muestra la variación real del precio respecto al Ipc. Las magnitudes de ambas variables en cada período son resultado de la suma acumulativa de las tasas de variación, siendo 2010 el año base de referencia.

Fuente: elaboración propia con datos del dane (s. f.) sobre el índice de precios al consumidor de 2010 a 2019.

Configuración de estructura de rentas urbanas: fases de la especulación inductiva

Por su naturaleza mercantil, al nivel mayor de abstracción, el precio de producción de la vivienda refleja la suma del costo de construcción más la tasa media de ganancia a la que aspira el capital invertido (Pradilla, 1987). No obstante, por su carácter inmueble, el constructor transfiere una parte de la ganancia en forma de renta del suelo, siempre que las características del terreno ofrezcan ventajas que se puedan traducir en ganancias extraordinarias (Jaramillo, 2008). El precio de la vivienda, entonces, entraña relaciones sociales crecientemente contradictorias entre propietarios del suelo, constructores, promotores y, de todos ellos en conjunto, con el usuario final.

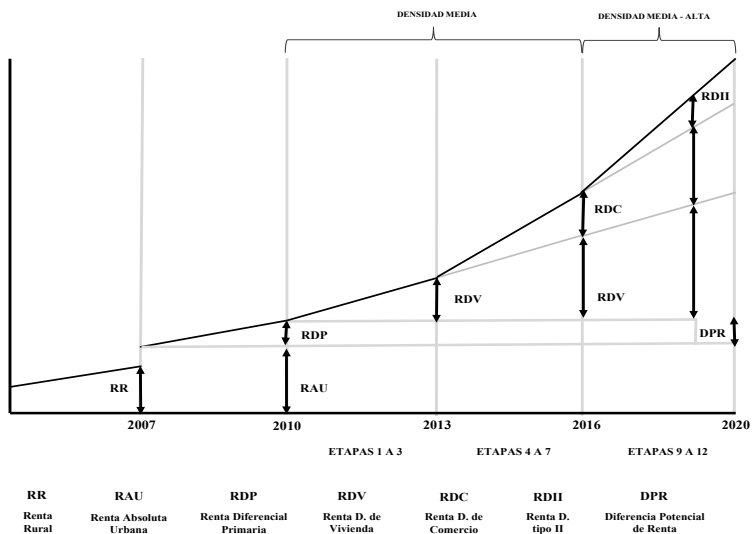
En el caso de Ciudad Verde, dichas contradicciones se reflejan en una creciente proporción de la renta capitalizada del suelo dentro

del precio de la vivienda nueva, configurando relaciones espaciales entre actores sobre la base del esquema de especulación inductivo predominante. La figura 3, ayuda a ilustrar de forma esquemática este proceso; se señala la configuración paulatina de rentas del suelo y su particular imbricación⁴ en cada área geoeconómica del macroproyecto.

El esquema de especulación inductiva muestra tres momentos:

1. La construcción gradual del macroproyecto en grupos sucesivos de conjuntos residenciales y equipamiento urbano.
2. Con la construcción de cada etapa, se forman rentas en los suelos aledaños con imbricaciones aditivas que elevan paulatinamente el precio del suelo y la vivienda.
3. Al llegar a la fase de auge inmobiliario, se configuraron rentas diferenciales tipo II que se traducen en incrementos de densidad —edificios de mayor altura— en las últimas etapas del macroproyecto (figura 3).

Figura 3. Imbricación aditiva de rentas en el macroproyecto Ciudad Verde



Nota: La formación de rentas del suelo en una línea cronológica, relacionando la imbricación de rentas, las etapas del proyecto y las variaciones en las densidades constructivas.

Fuente: elaboración propia (2022).

4 Jaramillo (2008, p. 176) utiliza este término para referirse a la combinación específica de rentas primarias y secundarias que soporta cada lote, pudiendo ser que establezcan relaciones de adición o de competencia entre ellas.

Fase A: conformación de rentas absolutas urbanas

A pesar de tratarse de suelos periféricos, relativamente aislados del sistema urbano de soporte material, los terrenos sobre los que se construyó Ciudad Verde aún soportan rentas absolutas, apropiadas por sus dueños a cambio de permitir su incorporación al mercado de suelo. En ese sentido, es necesario valorar la transformación estructural de los precios del suelo por la incorporación de suelos rurales al perímetro urbano.

Ciertamente, este tipo de rentas es menor en Soacha si se compara con otros municipios de la sabana de Bogotá que cuentan con el potencial agrológico predominante de las clases de suelo II y III, de mayor fertilidad. Para el caso, el macroproyecto fue construido en suelos subclase IV hs-1, periódicamente anegados por ser parte de las llanuras de inundación del río Bogotá. Por tanto, se trata de suelos con limitaciones agrológicas por causa de inundaciones ocasionales y poca profundidad efectiva del suelo debido a las fluctuaciones del nivel freático (Arévalo, 2000).

Por supuesto, el grado de incidencia de características físicoquímicas del suelo sobre el proceso de urbanización solo adquiere sentido dentro del proceso histórico-social. La magnitud de rentas absolutas que están en capacidad de apropiar los dueños de los terrenos está determinada, además, por la escasez de suelos urbanizables (Jaramillo, 2008), la cual es relativa a las necesidades de valorización del capital financiero-inmobiliario y no necesariamente coincide con incrementos de la demanda efectiva de vivienda.

Desde 2007, la Cámara Colombiana de la Construcción advirtió que el crecimiento de los precios inmobiliarios estaba asociado a la escasez de suelo y, por tanto, a los límites del crecimiento de la oferta de vivienda. De esta forma, el gremio presionó al Estado para que incorporara mecanismos público-privados que hicieran más eficiente la inversión; al mismo tiempo, demandó la reducción de los requerimientos téc-

nicos y jurídicos que facilitarían la incorporación de suelos urbanizables (Chiriví et al., 2011, p. 6).

En dicho contexto, que corresponde a un período del ciclo de acumulación de capital financiero-inmobiliario de movimientos hacia afuera de la ciudad, aparecieron los MISN. A través de esta figura, el Gobierno nacional centralizó las herramientas de gestión y habilitación del suelo urbano para acelerar la construcción de 31 macroproyectos en todo el país.

En este caso, la desregulación de los cambios de uso de suelo ayudó a mitigar el efecto de los precios del suelo sobre los costos de producción, sin que esto haya implicado una reducción sustancial de la renta absoluta. Al desconocer las disposiciones en materia de uso de suelo de los municipios, los MISN desvirtuaron el sistema de captación de valor del suelo en su conjunto. En el caso de Ciudad Verde, la incorporación irregular⁵ de dichos predios, al perímetro urbano, no significó cargas tributarias para los dueños de la tierra; es decir, las rentas absolutas creadas por un acto administrativo no fueron recuperadas a través del cobro de plusvalías (Acosta y Henao, 2011, p. 42).

Fase B: rentas diferenciales primarias

Otro de los efectos de la incorporación de los MISN tiene que ver con la magnitud de las rentas diferenciales primarias, la cual está determinada por las características geomorfológicas del suelo y el grado de articulación de un terreno al resto de la estructura urbana, con las ventajas relativas que estos atributos puedan representar para el proceso constructivo (Jaramillo, 2008). Al habilitar suelos por fuera del perímetro de expansión urbana, el macroproyecto Ciudad Verde fue construido en terrenos no urbanizados y desarticulados del sistema de soporte urbanístico de servicios públicos normado por el POT (Acuerdo 46 del 2000, p. 13); de allí que ofrecieran ventajas limitadas aparte del abundante suelo plano, apto para desarrollos inmobiliarios a gran escala.

En dichas condiciones, la formación de rentas diferenciales asociadas al proceso constructivo estuvo mediada por subvenciones del

5 A través de la Sentencia C-149 de 2010, la Corte Constitucional declaró inexecutable los Macroproyectos de Interés Social Nacional, argumentando que desplazaban las competencias constitucionalmente asignadas a los concejos municipales o distritales en materia de adopción, elaboración, revisión y ejecución de los planes de ordenamiento territorial.

Estado y, específicamente, por cambios en el sistema de cargas y beneficios. De esa forma, es posible constatar la metamorfosis de las rentas que originalmente estarían disponibles para los propietarios de la tierra, en ventajas de localización cuyas rentas pueden ser captadas por constructores y promotores dentro del esquema de especulación inductiva.

En Ciudad Verde, la composición de los suelos y la conexión a las redes matrices de servicios públicos significaron sobrecostos para el proyecto: las obras de adecuación de los suelos y la construcción de los jarillones de contención en el canal Tibanica y el humedal La Chucuita incrementaron los costos de urbanismo en 2000 millones de pesos. Por su parte, el costo de las obras de conexión a la red matriz de acueducto proveniente de Bogotá alcanzó los 13 000 millones de pesos. En general, la reducción del área útil urbanizable y la construcción de obras como la cobertura del alcantarillado pluvial y la red de tensión media de energía significaron sobrecostos del orden de los 20 000 millones de pesos (Henaó, 2011, p. 32).

Por supuesto, los desarrolladores del proyecto pusieron en marcha mecanismos compensatorios para hacer viable el proyecto. A pesar del apoyo decisivo del Estado en el ámbito de la (des)regulación urbanística, dichos mecanismos correspondieron principalmente al nivel de acumulación técnico-social de capital que asistió la construcción de Ciudad Verde. Por tanto, los cambios en el sistema legal de reparto de cargas y beneficios, que les permitieron a los constructores incrementar la edificabilidad de los conjuntos residenciales siempre que cedieran suelos y asumieran el costo de las obras de urbanismo, solo pudieron materializarse a través de las economías de escala que desarrolló el proyecto.

De esta forma, el capital financiero-inmobiliario pudo adoptar un modelo de urbanismo de mayor densidad. Con el incremento del índice de edificabilidad el macroproyecto pasó de 22 000 viviendas construidas a 36 000 y luego a 42 000 unidades. La ganancia calculada por Henaó (2011) en el estudio de componentes de precio en la primera etapa de Ciudad Verde fue de 4 460 000 de pesos colombianos por vivienda; es decir, a precios constantes, el incremento del índice de edificabilidad significó un incremento de la ganancia equivalente a 89 000 000 000 de

pesos, lo cual compensó el sobrecosto generado por las obras de urbanismo.

Fase de despliegue: formación de rentas diferenciales secundarias

Hasta ahora, se ha hecho referencia a cada etapa del macroproyecto Ciudad Verde como un área geoeconómica debido a la configuración específica de rentas en ese conjunto de lotes. Ciertamente, en la primera fase de su desarrollo, el macroproyecto aún adolecía de los equipamientos urbanos necesarios para asegurar la reproducción normal de la vida social. De allí, que los habitantes de las primeras etapas no contaran con acceso a centros educativos, instalaciones hospitalarias o centros de abasto.

Desde el punto de vista de la formación de rentas secundarias, creadas por la forma de uso del suelo y consumo del espacio construido, el nivel de desarrollo del macroproyecto en las primeras etapas (2010-2012) configuraba rentas diferenciales de vivienda (RDV) aún incipientes. Dichas rentas provienen de la distribución desigual de los equipamientos necesarios para el consumo de la vivienda. Convencionalmente, estas rentas son inversamente proporcionales a los costos de desplazamiento para acceder a dichos equipamientos o centros de trabajo, pero en el caso de las primeras etapas de Ciudad Verde, estas se conformaron a partir de prácticas especulativas.

En el caso de estudio, si bien la capitalización de RDV estuvo mediada por procesos productivos —la construcción gradual de vivienda y equipamiento—, los desarrolladores indujeron y capturaron rentas derivadas de la expectativa de ventajas de localización, y no por el acceso efectivo a ellas. Para esto, combinaron la financiación hipotecaria, que funcionó como una palanca de desplazamiento de población hacia la periferia al canalizar los créditos hacia el macroproyecto, con estrategias de venta que especulaban con la futura construcción de equipamiento y ejes viales en la zona.

En este sentido, son RDV provenientes de atributos urbanísticos aparentes y de carácter especulativo, fomentadas por la propaganda

inmobiliaria de los desarrolladores en virtud de su capacidad de articular la financiación y la producción inmobiliaria. Vale aclarar que la forma aparente de estas rentas no resta efectividad a la creación de nuevas pautas de consumo habitacional y, fundamentalmente, a la formación de los precios de vivienda nueva en todas las fases del macroproyecto.

En las primeras etapas, la incidencia de las RVD fue aún marginal, por lo que el precio de las viviendas reflejó la adición de rentas absolutas con diferenciales primarias. En las siguientes etapas, la magnitud de RDV se fue incrementando por la construcción paulatina de equipamiento urbano, predominantemente privado, elevando la proporción total de rentas secundarias reflejadas en el precio de la vivienda en dichas etapas. A este tipo de renta, se sumaron gradualmente rentas diferenciales de comercio, impulsadas por la construcción de los centros comerciales Miraflores (2012), Prado Verde (2014) y Jardín (2018).

Al respecto, cabe señalar que el patrón espacial de especulación inductiva muestra que el incremento tendencial de los precios de la vivienda nueva se ha concentrado en las etapas 9 a 12 (tabla 2). Los conjuntos residenciales que corresponden a estas etapas fueron construidos en la franja situada entre la Carrera 31 y la Carrera 25, la cual forma un eje de proyección de la Avenida Ciudad de Cali, que termina al oriente de la Quebrada Tibanica, en la localidad de Bosa, Bogotá. No obstante, la prolongación de esta arteria vial hasta la ciudadela aún no ha sido incorporada en el POT de Soacha y no cuenta con estudios de factibilidad o impacto ambiental.

Esto implica que, si bien el nivel de desarrollo urbanístico de Ciudad Verde ha hecho efectiva la estructura de rentas, la lógica que le imprime el esquema de especulación inductiva al macroproyecto hace que subsistan rentas diferenciales aparentes en la formación de precios de las últimas etapas.

Auge inmobiliario y proyección: transformación de tejidos y densidades urbanas

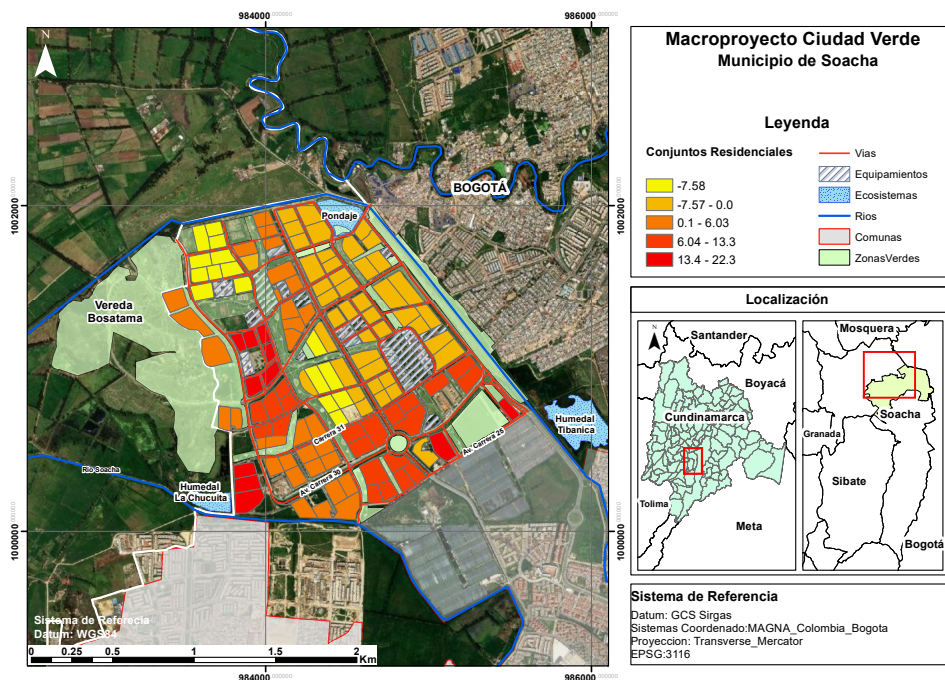
El efecto de este proceso ha sido la formación de tejidos urbanos de mayor densidad en ciertas áreas del macroproyecto. En las últimas etapas, los desarrolladores optaron por construir conjuntos residenciales con torres de ocho pisos —Cayena I y II—⁶, lo cual elevó la intensidad de capital por unidad de superficie. Dicho cambio supone que el macroproyecto ha transformado la estructura del mercado del suelo y la vivienda a escala urbana y ha creado condiciones que hacen rentable la inversión en construcción de mayor altura, lo que implica mayores costos de producción.

La conformación de mayores densidades constructivas está relacionada con la magnitud de precios del suelo y es un síntoma de formación de rentas diferenciales tipo II (RDII) (Jaramillo, 2008). La naturaleza de dichas rentas indica que, en un cierto período del ciclo inmobiliario, la captura de sobreganancias en la forma de rentas diferenciales puede multiplicarse a través de la construcción en altura, esto es, maximizando el espacio construido que puede ser vendido en un lugar específico que ya cuenta con ventajas de localización (figura 3).

La figura 4 muestra que la progresión geográfica de la variación de precios, indicador de las relaciones espaciales que creó el esquema de especulación inductiva, respalda este argumento. Como ya se señaló, la densificación del tejido urbanístico, que coincide con el incremento del ritmo de variación de precios, se concentró en el área de influencia inmediata de la prolongación de la Avenida Ciudad de Cali, actualmente desarticulada a la altura de la Quebrada Tibanica. Al mismo tiempo, supuso la conformación de diferenciales potenciales de renta en los suelos rurales en dos áreas: en los terrenos del intersticio suroriental que separa a Ciudad Verde del núcleo urbano de Soacha y, en segundo lugar, en los lotes veredales que rodean al macroproyecto al occidente y suroccidente.

6 Los precios de la vivienda en dichos proyectos se mantuvieron dentro de la franja de vis solo en virtud de la modificación del tope máximo, que pasó de los 135 a los 150 salarios mínimos legales.

Figura 4. Variación real acumulada del precio del metro cuadrado por IPVN



Nota: la figura muestra la distribución espacial de la variación real, respecto al IpvN, del precio del metro cuadrado entre 2010 y 2019.

Fuente: elaboración propia.

Como argumento de cierre, la evidencia indica que, debido a las transformaciones en el mercado de la vivienda y el suelo, es probable que nuevos desarrollos inmobiliarios de uso residencial en el área no puedan estar dirigidos a vis. Por su nivel y forma de desarrollo, este modelo de urbanización periférica restringe la oferta para grupos de bajos ingresos y aliena nuevos ciclos de expansión de formas más atrasadas de producción de vivienda, como la autoconstrucción.

Conclusiones

Luego de la crisis del mecanismo de centralización de capital apoyado en las CAV y el UPAC, inicia un período de recuperación del proceso de acumulación en la industria de la construcción, con formas más centralizadas

de articulación entre el capital bancario y el capital productivo. Este período se enmarca en un contexto mundial de desregulación de los flujos de inversión, el cual les permite a las empresas constructoras y promotores inmobiliarios colombianos asociarse con el gran capital transnacional en una nueva fase de internacionalización. De esta forma, el estudio aportó evidencia sobre la relación entre un período del ciclo general de acumulación y la fase de urbanización periférica que inicia entre 2005 y 2010, impulsada por el capital financiero-inmobiliario a través del MISN Ciudad Verde.

A través del análisis de variación de precios de la vivienda nueva en el macroproyecto, fue posible identificar que el ritmo de crecimiento real y nominal de dichos precios superaba los indicadores de inflación. Para explicar este comportamiento, y desentrañar el

conjunto de relaciones entre agentes urbanizadores y de estos con el Estado, se analizaron las fases de adecuación de terrenos, construcción de vivienda y consolidación urbanística. De allí, se identificó un patrón de especulación inductiva en Ciudad Verde. Dicha categoría hizo posible comprender el crecimiento de los precios de la vivienda en virtud de una mayor proporción de la renta del suelo contenida en esas tarifas.

La implementación de este modelo se apoyó en dos formas de acción urbanística del Estado: por un lado, la desregulación del cambio de uso de suelo, a través de la figura de MISN —la cual trastocó los mecanismos de captación de valor del suelo— y, por otro, las modificaciones al sistema de reparto de cargas y beneficios. Dichos cambios multiplicaron las rentas del suelo disponibles, favorecidas con exenciones tributarias que facilitaron la incorporación de terrenos para la construcción de un número mayor de viviendas.

Al enfocar la configuración de relaciones espaciales desde una perspectiva histórica, el estudio evidenció la imbricación aditiva de rentas del suelo resultado de la construcción por etapas en Ciudad Verde, cada una de las cuales conforma un área geoeconómica con una estructura de rentas propia. Luego de las primeras etapas, que no ofrecían mayores ventajas de localización para el disfrute efectivo de la vivienda, la consolidación urbanística facilitó la conformación de rentas diferenciales que, en las últimas etapas, propiciaron cambios en el tejido urbanístico y las densidades constructivas del macroproyecto.

Referencias

Acosta, P. y Henao, M. (2011). Ciudad Verde: los macroproyectos en acción. *Alarife: Revista de Arquitectura*, (22), 26-45.

Alfonso, O. (2012). ¿Ciudad prioritaria, ciudad social? Análisis de la política nacional de vivienda para familias de bajos ingresos en Bogotá (1991-2009). En Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, *Dimensiones del hábitat popular latinoamericano* (pp. 19-43). Clacso, Flac-

so. <http://biblioteca.clacso.edu.ar/clacso/gt/20120409105540/gthi2-1.pdf>

- Amarilo (2016). *Informe de sostenibilidad*. <https://amarilo.com.co/sites/all/themes/amarilo/templates/node/landing/landing2017/pdf/InformeAmariloEspanol.pdf>
- Arango Escobar, G. (2001). La vivienda en Colombia en el cambio de siglo: herencias y retos. En Peter Charles Brand (ed.), *Trayectorias urbanas en la modernización del Estado* (pp. 227-266). Universidad Nacional de Colombia.
- Arévalo A. (2000). Clasificación de las tierras por su capacidad de uso. En Instituto Geográfico Agustín Codazzi, *Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras del Departamento de Cundinamarca*, (vol. 1) (pp. 457-496). IGAC.
- Cabrera, W., Pirateque, J. y Hurtado, J. (2015). *Informe Especial de estabilidad financiera: concentración y competencia en los mercados de depósitos y créditos*. Banco de la República.
- Chiriví, E., Quiroz, O. y Rodríguez, D. (2011). La locomotora de vivienda en marcha: balance de la actividad edificadora en el primer semestre de 2011. *Informe Económico, Camacol*, (29).
- Concejo Municipal de Soacha. (2000). Acuerdo 46 del 27 de diciembre de 2000, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Soacha. https://www.asocapitales.co/nueva/wp-content/uploads/2020/11/Soacha_Acuerdo046_POT_2000.pdf
- Corte Constitucional de Colombia (2010). Sentencia C-149 del 4 de marzo de 2010. M. P. Jorge Iván Palacio Palacio. <https://www.corteconstitucional.gov.co/relatoria/2010/C-149-10.htm#:~:text=C%2D149%2D10%20Corte%20Constitucional%20de%20Colombia&text=Los%20MISN%20desplazan%20las%20competencias,de%20los%20municipios%20o%20distritos>.
- Cubillos, N. (2012, 28 de abril). 'En Bogotá no habrá vivienda gratis', advierte el Alcalde Mayor, Gustavo Petro. *Diario La República*.

- <https://www.larepublica.co/economia/en-bogota-no-habra-vivienda-gratis-advierte-el-alcalde-mayor-gustavo-petro-2008917>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE). (s. f.). Índice de precios de vivienda nueva (IPVN) históricos. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/indice-de-precios-de-vivienda-nueva-ipvn/indice-de-precios-de-vivienda-nueva>
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes: del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Ediciones Akal.
- Henao, M. (2011). *Análisis del proceso de producción privada de Vivienda de Interés Social (VIS) en Colombia en el periodo 2007-2010 a partir del Macroyecto de Interés Social Nacional Ciudad Verde* [tesis de licenciatura en urbanismo, Universidad del Rosario]. Repositorio Institucional E-docUR. <https://repository.urosario.edu.co/items/703059a0-3963-4dad-8e30-df61a7572068>
- Internacional Finance Corporation (IFC). (2007, 19 de enero). *IFC proporciona US\$240 Millones a Davivienda para la adquisición de Granbanco, antes Bancafé*. <https://pressroom.ifc.org/all/pages/PressDetail.aspx?ID=21208>
- Jaramillo, S. (2003). Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías. En Ó. A. Alfonso (ed.), *Plusvalías urbanas. Fundamentos económicos y jurídicos* (pp. 29-124). Universidad Externado de Colombia.
- Jaramillo, S. (2008). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Ediciones Uniandes.
- Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. (2009). Resolución 1687 del 3 de septiembre de 2009, por medio de la cual se adopta, por motivos de utilidad pública e interés social, el macroyecto de Interés Social Nacional 'Ciudad Verde' en el municipio de Soacha, Cundinamarca. D. O. 47 469 del 11 de septiembre de 2009.
- Misas, G. (1993). *El papel de las empresas transnacionales en la reestructuración nacional de Colombia, una síntesis*. Cepal. <https://repositorio.cepal.org/handle/11362/29952>
- Pizano, E. (2005). *Del UPAC al UVR: vivienda en Colombia 1970-2005*. Konrad Adenauer Shfung.
- Pradilla, E. (1973). La política urbana del Estado colombiano. En M. Castells (comp.), *Estructura de clases y política urbana en América Latina* (pp. 16-110). Ediciones SIAP. http://www.emiliopradillacobos.com/Textos-Jun2011/1974_La_politica_urbana_del_estado_colombiano.pdf
- Pradilla, E. (1987). *Capital, Estado y vivienda en América Latina*. Editorial Fontamara. <http://www.emiliopradillacobos.com/LibrosPDF/1987%20Capital,%20Estado%20y%20Vivienda%20en%20America%20Latina.pdf>
- Pradilla, E. (2014). La ciudad en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metrópole*, 16(31), 37-60.
- Ramírez, C. (2018, 13 de agosto). Consejo de Estado confirmó sanción impuesta a Argos por cartel del cemento. *La República*. <https://www.larepublica.co/empresas/consejo-de-estado-confirmando-sancion-impuesta-a-argos-por-cartel-del-cemento-2759208>
- Revista Amarillo. (2013, marzo). Edición 32. <https://www.yumpu.com/es/document/read/14398842/revista-amarillo-edicion-3b3n-marzo202013>
- Revista Finca Raíz. (2019, noviembre-diciembre). Edición 74. https://issuu.com/laguiafinca-raiz/docs/fincaraiz.com.co_vis_74
- Revista Metro Cuadrado. (2016, octubre). Edición 155. <https://www.metrocuadrado.com/noticias/revistas/edicion-no-155-octubre-2016-bogota-2721/>
- Revista Metro Cuadrado. (2017, agosto). Edición 164. <https://www.metrocuadrado.com/noticias/revistas/edicion-no-164-agosto-2017-3096/>
- Silva-Colmenares, J. (1977). *Los verdaderos dueños del país: oligarquía y monopolios en Colombia*. Fondo Editorial Suramérica.

- Silva-Colmenares, J. (2004). *El gran capital en Colombia: proyección al siglo XXI*. Editorial Planeta.
- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana: ciudad re-vanchista y gentrificación* (V. Hendel, trad.). *Traficantes de Sueños*. (Original publicado en 1996). [http://barcelonacomuns.pbworks.com/w/file/attach/64059306/La%20nueva%20frontera%20urbana%20\(Neil%20Smith\).pdf](http://barcelonacomuns.pbworks.com/w/file/attach/64059306/La%20nueva%20frontera%20urbana%20(Neil%20Smith).pdf)
- Smith, N. (2020). *Desarrollo desigual. Naturaleza, capital y la producción del espacio* (L. F. Téllez, trad.). *Traficantes de Sueños*. (Original publicado en 1984). https://traficantes.net/sites/default/files/pdfs/Desarrollo%20desigual_Neil%20Smith_Traficantes%20de%20Sue%C3%B1os.pdf
- Superintendencia de Sociedades. (2016). *Informe de desempeño del sector construcción de edificaciones*. https://www.supersociedades.gov.co/delegatura_aec/estudios_financieros/Documents/Sector%20Real%20Economia/EE-%20Sector%20Edificaciones-%202016%20VII%206.pdf
- Topalov, C. (1979). *La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis*. Edicol.