

LAS POLÍTICAS NEOLIBERALES Y LA CIUDAD EN AMÉRICA LATINA DESAFÍOS TEÓRICOS Y POLÍTICOS

**Pedro Pérez
María Carla Rodríguez
(compiladores)**



INSTITUTO DE INVESTIGACIONES

IIGG | **GINO**
GERMANI

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES - UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES

El presente libro contiene una selección de los trabajos presentados en el V Seminario de la Red Latinoamericana de Investigadores sobre Teoría Urbana (RELATEUR), organizado conjuntamente con el Instituto de Estudios de América Latina y el Caribe (IEALC) y el Instituto de Investigaciones Gino Germani (IIGG) de la Facultad de Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires (UBA) (Buenos Aires, 27-30 de julio de 2021)

Pérez, Pedro

Las políticas neoliberales y la ciudad en América Latina :
desafíos teóricos y políticos / Pedro Pérez ; María Carla Rodríguez. -
1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Universidad de Buenos
Aires. Instituto de Investigaciones Gino Germani - UBA, 2022.

Libro digital, PDF - (Seminarios y jornadas)

Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-950-29-1946-1

1. Sociología Urbana. 2. América Latina. I. Rodríguez, María
Carla. II. Título.

CDD 307.76098

Otros descriptores asignados:

Teoría urbana crítica / Procesos urbanos latinoamericanos
/ Financiarización periférica / Urbanización bajo lógicas no
mercantiles / Epistemología y metodología de la investigación
urbana



INSTITUTO DE INVESTIGACIONES

IIGG | **GINO**
GERMANI

FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES - UNIVERSIDAD DE BUENOS AIRES

Colección Seminarios y Jornadas

Martín Unzué - Director

Carolina De Volder - Coordinadora del Centro de Documentación e Información

Comité Académico del Instituto de Investigaciones Gino Germani

Rosana Abrutzky - Coordinación técnica

INVESTIGADORES

Titulares

Dr. Pablo Dalle (Director alterno)

Dra. Ana Clara Camarotti

Dra. María Carla Rodríguez

Dr. Jorge Daniel Castro Rubel

Suplentes

Dra. Analía Inés Meo

Dr. Marcelo Raffín

Dra. María Gabriela D'Odorico

Dr. Ricardo Jesús Laleff Ilieff

CLAUSTRO DE AUXILIARES

Titulares

Mag. Rosana Abrutzky

Suplentes

Mag. Vanina Inés Simone

CLAUSTRO DE BECARIOS

Titulares

Lic. María Victoria Imperatore

Lic. Martín Hernán Di Marco

Agustina Trajtemberg

Suplentes

Lic. Luca Zaidan

Lic. Mirna Lucaccini

Lic. Sebastián Lemos

Eduardo Rosende - Corrección de estilo y composición

Silvia Leone - Diseño de tapa

Instituto de Investigaciones Gino Germani

Facultad de Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires

Pte. J.E. Uriburu 950, 6° piso (C1114AAB), Ciudad de Buenos Aires, Argentina

www.iigg.sociales.uba.ar

ISBN 978-950-29-1888-4



Esta obra está bajo una Licencia Creative Commons Atribución-NoComercialCompartirIgual 4.0 Internacional

ÍNDICE

Introducción. Aportes desde América Latina para una comprensión crítica de los procesos urbanos latinoamericanos <i>María Carla Rodríguez y Pedro Pérez</i>	11
--	----

PARTE I

La reconfiguración de la urbanización en América Latina durante los años de hegemonía neoliberal

1. Perspectivas sobre los procesos del capital y sus efectos urbano-territoriales

Financeirização periférica, neoextrativismo e urbanização dependente na América Latina <i>Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro y Nelson Diniz</i>	25
---	----

La financiarización de las infraestructuras y su impacto en la configuración del territorio <i>Alfonso Valenzuela Aguilera</i>	53
---	----

2. Algunas dimensiones particulares

Inflexão neoliberal, milícias e o controle dos territórios populares: desafios para a teoria urbana crítica na América Latina <i>Orlando Alves dos Santos Junior</i>	79
---	----

De antiguas periferias a áreas pericentrales: reconfiguraciones socioterritoriales en las metrópolis de América Latina. El caso de Restrepo y barrios aledaños en el pericentro sur de Bogotá <i>Thierry Lulle</i>	103
---	-----

Corredores urbanos terciarios: configuración socioterritorial de la zona metropolitana de Cuernavaca, México <i>Blanca Rebeca Ramírez, Carla Filipe Narciso, Lisett Márquez López y Rafael Mora López</i>	137
---	-----

El proceso de neoliberalización en la gestión urbana local y la institucionalización de Convenios Urbanísticos. ¿De la mercantilización a la captura del marco regulatorio urbano? <i>Natalí Peresini</i>	165
--	-----

3. Aristas de la producción de la ciudad desde lógicas no mercantiles

La compleja relación de la urbanización popular con la mercantilización capitalista <i>Pedro Pérez</i>	195
--	-----

Hacia una definición sociológica de la informalidad urbana <i>Julio A. Calderón Cockburn</i>	213
---	-----

La resolución de la necesidad de vivienda en la periferia histórica del Gran Santiago <i>Paula Rodríguez Matta</i>	231
--	-----

Produção comum do espaço: a construção teórica de uma alternativa <i>Renan dos Santos Sampaio</i>	253
---	-----

PARTE II

Reflexiones epistemológicas y metodológicas sobre la producción de objetos de conocimiento en la investigación urbana

División intelectual del trabajo: de la generación del conocimiento al colonialismo académico <i>Blanca Rebeca Ramírez</i>	281
--	-----

Ideologías coloniales, narrativas y percepciones populares
persistentes de otredad etno-racial en las cambiantes dinámicas
de exclusión urbana. Debates y evidencia sobre México, Colombia,
Chile y Argentina
Javier Ruiz-Tagle y Carolina Aguilera..... 305

Circulación de ideas de planificación urbana y de políticas urbanas
en América Latina
Guillermo Jajamovich, Camila Saraiva y Gabriel Silvestre..... 331

Thierry Lulle¹

DE ANTIGUAS PERIFERIAS A ÁREAS PERICENTRALES: RECONFIGURACIONES SOCIOTERRITORIALES EN LAS METRÓPOLIS DE AMÉRICA LATINA. EL CASO DE RESTREPO Y BARRIOS ALEDAÑOS EN EL PERICENTRO SUR DE BOGOTÁ²

INTRODUCCIÓN³

Desde los años 1980, en un contexto de globalización y economía neoliberal, inicia en América Latina un proceso de metropolización que se traduce espacialmente por una doble dinámica de expansión y (re-) densificación. Por otro lado, en términos sociodemográficos se observa la llamada transición urbana, con un cambio en los patrones de poblamiento: el crecimiento poblacional se vuelve más lento, mientras domina más el movimiento natural que el migratorio, y las dinámicas intrametropolitanas reconfiguran el peso de la segregación socioespa-

1 Docente investigador del CIDS – Facultad de Ciencias Sociales y Humanas, Universidad Externado de Colombia. Director del grupo de investigación: “Procesos sociales, territorios y medio ambiente”. thierry.lulle@uexternado.edu.co

2 Este texto presenta algunos resultados del proyecto *Movilidades espaciales y transformaciones en las antiguas periferias urbanas de las metrópolis de Latinoamérica (Buenos Aires, Bogotá, Santiago): la ciudad latinoamericana entre el centro y la periferia actual*. Esta investigación se ha beneficiado de varios apoyos financieros, en especial en el marco de los programas ECOS-Norte (C18H01, 2018-2020), ECOS-Sur (C14H01, 2015-2017) y PICS/CNRS (05116, 2016-2018). En el caso de Bogotá, cuenta con la colaboración de un equipo de varios investigadores cuya coordinación está a cargo de F. Dureau (Migrinter) y T. Lulle (U. Externado de Colombia). En este texto nos referimos a aportes de varios miembros del equipo del proyecto sobre el caso de Bogotá: N. Cuervo (U. Sergio Arboleda), A. Camargo (U. Externado), H. Sáenz (U. Santo Tomás), G. Le Roux (INED) así como M. Charbonnier (máster *Géographie et sciences des territoires*, U. Paris 7).

3 Partes de esta introducción derivan de Di Virgilio, Dureau, Lulle *et al.* (en proceso editorial).

cial así como la producción dual de la ciudad: la formal y la informal, que conciernen no solo a las características del tejido construido y las prácticas socio-residenciales de sus ocupantes sino también el mercado inmobiliario y las representaciones colectivas. En el caso de la urbanización informal principalmente popular, aunque en gran parte se va consolidando, las representaciones colectivas siguen marcadas por una estigmatización fuerte.

En este proceso de metropolización, las áreas que eran antiguas periferias se han vuelto pericentrales. Pudieron urbanizarse desde finales del siglo XIX o principios del XX, pero sobre todo desde mediados del siglo pasado, con proyectos de viviendas formales y/o asentamientos informales populares, actividades productivas y servicios. En la mayoría de ellas se observa no solo un cambio de posición con respecto al centro y el conjunto de la metrópoli sino también dinámicas bastante específicas que se intensificaron en las últimas décadas: conciernen la co-presencia de distintos modos de producción de vivienda, macro y/o microdensificaciones, la consolidación de los barrios informales, la mezcla de usos, la presencia de servicios de varios tipos, cambios sociopoblacionales; finalmente, a menudo se ven bien conectadas con el centro y el resto de la ciudad gracias a transportes masivos nuevos o mejorados. Es decir que en general son sectores con bastante “potencial de atracción” por tener ciertas ventajas no solo a escala local sino metropolitana. Al mismo tiempo, en el contexto de la fuerte segregación socioespacial que caracteriza estas metrópolis, una parte de estas áreas son asociadas a clases populares y siguen a menudo marcadas por representaciones colectivas estigmatizantes, en especial por parte de las clases sociales altas y altas medias; sin embargo, los cambios que sufren podrían alterar dichas representaciones.

Las diversas teorías de la estructura urbana que se desarrollaron desde finales de los años 1970 en y sobre América Latina (Borsdorf, 2003; Aguilar, 2004; Duhau, 2003; Hiernaux y Lindón, 2004; Ramírez, 2007; De Mattos, 2010; Pradilla y Ramírez, 2014)⁴ —precisamente cuando las periferias de las décadas anteriores lo son cada vez menos al surgir nuevas periferias— se han enfocado principalmente sobre las dinámicas urbanas de conjunto, o más precisamente en los centros (degradación, renovación, gentrificación, etc.) y en las nuevas periferias (asentamientos informales, conjuntos cerrados y centros comerciales, etc.), en la ubicación de las actividades productivas y la emergencia de nuevas centralidades, así como en las tensiones entre centro y periferias;

4 Por cuestión de espacio no se mencionan aquí las reflexiones pertinentes sobre los *faubourgs*, *banlieues*, arrabales, ensanches, y su lugar y papel en el proceso de urbanización en el contexto europeo, en especial francés y español.

sin embargo, plantean poco el tema de las antiguas periferias que se han vuelto áreas pericentrales.

En trabajos más recientes, mientras se ha señalado el “regreso a la ciudad construida” (Carrión, 2010; Borja, 2012), aparecen distintas denominaciones del fenómeno como “suburbios del anillo interior”, “suburbios más antiguos”, “primeros suburbios”, “periferia histórica” o *innersuburb* (Ward, Jiménez y Di Virgilio, 2015). En otros trabajos ya más directamente centrados sobre estas áreas pericentrales (Karpstein y Aranda, 2014; Karpstein, 2010; Saraiva, 2008; Vega-Centeno, 2017; Aguilar y López, 2016; Rojas, 2017; Yunda, 2020; Redondo, 2020)⁵ se diferencian dos miradas: una “positiva” que trata de poner en evidencia y valorar las ventajas (proximidad centro, conexiones, diversidad del hábitat, multifuncionalidad, etc.) que presentan hoy en el sistema urbano y metropolitano; otra, más bien “negativa”, muestra que, a pesar de su ubicación y potenciales ventajas, estas áreas pueden quedar olvidadas y por lo tanto tender a degradarse y desvalorizarse sin que los barrios de origen informal entren en una etapa de consolidación física y social y aprovechen de su nueva posición a escala metropolitana.

De todas formas, no solo por su condición de espacios intermedios o de transición, sino por dinámicas territoriales y sociopoblacionales que corresponden al desarrollo de distintas tipologías residenciales y a diferentes intensidades en el proceso de urbanización,⁶ estas áreas pasan por un marcado proceso de complejización. En este sentido, es pertinente referirse a la noción de “*stade de peuplement*” (estado de poblamiento) que deriva de una teorización de la evolución de las ciudades menos estática y más bien dinámica y sobre las modalidades del cambio (Pumain, 1997). Esta noción plantea la relación entre dinámicas de distintas escalas y naturalezas: las “macro” propias de las sociedades, es decir, tendencias estructurales tales como las demográficas, económicas, espaciales, etc.; y, por otro lado, las tendencias “micro” relativas a los comportamientos de los habitantes mismos, sus trayectorias y estrategias en el acceso a la vivienda, sus prácticas y representaciones de la ciudad. Le Roux (2015: 78) señala que “es así

5 En un simposio organizado por María Mercedes Di Virgilio y Thierry Lulle en el XXXVIII Congreso LASA 2020 sobre esta cuestión, hay que señalar las ponencias de M. Dammert sobre Lima e I. Fernandes Borges de Oliveira sobre São Paulo, además de las de varios miembros del equipo conformado para el proyecto del cual hace parte el trabajo aquí presentado (A. Camargo; H. Sáenz y L. Fonseca; con ponencias sobre Bogotá; M. M. Di Virgilio, D. Brikman, M. Najman sobre Buenos Aires).

6 En las ciudades de América Latina, los loteos residenciales, la vivienda obrera de la primera mitad del siglo XX, los primeros asentamientos informales, la vivienda social de la década de 1960 y 1970, cristalizan la coexistencia de distintas modalidades de producir ciudad en un mismo territorio (Di Virgilio, Najman y Brikman, 2019).

como el paso marcado de una fase de poblamiento a otra produciría nuevas configuraciones del poblamiento intrametropolitano, inclusive una orientación hacia un nuevo ‘modelo urbano’.

Estas distintas consideraciones nos llevan a plantear las siguientes preguntas: con su cambio de posición en el territorio metropolitano, ¿cuál es el nuevo papel que estas áreas están desempeñando en las dinámicas territoriales y sociopoblacionales? ¿Cuáles son y cómo se explican los cambios que se presentan en estas áreas? ¿Estas áreas son espacios de anclaje de hogares de clases medias tradicionales o renovadas (herederos de los “fundadores”) y/o espacios de paso de hogares procedentes de otros sectores de la metrópoli, en especial barrios periféricos populares y en proceso de ascenso social? ¿Quiénes son los actores de los cambios? ¿Cuáles son los intereses de los inversionistas inmobiliarios en esta zona? ¿En qué medida su oferta responde a la demanda de los habitantes de sus proyectos? Para tratar de contestar a estas preguntas nos apoyamos en resultados de una investigación comparativa en curso sobre las recomposiciones socioespaciales iniciadas desde la década de 1990 en las antiguas periferias de tres metrópolis latinoamericanas, Bogotá, Buenos Aires y Santiago (Contreras et al., 2014; ver nota 1), la cual se refiere en parte a un proyecto anterior.⁷ Nos centraremos aquí solo sobre el caso de Bogotá.

Esta ciudad se fundó en una extensa sabana al pie de la cordillera oriental, por lo cual pudo expandirse mucho y sin límite hacia las otras tres direcciones, en especial durante el siglo XX mientras tuvo un fuerte crecimiento demográfico por una migración intensa y una alta tasa de crecimiento natural. Fue sobre todo el caso durante las décadas de los años 1950 a 1970 (entre 7 y 6% anual). A partir de los años 1980 y 1990, se ha conformado de hecho —mas no político-administrativamente— un área metropolitana (el Distrito Capital con sus veinte localidades y una veintena de municipios vecinos); sin embargo, por efecto de transición demográfica, dentro del Distrito Capital (en adelante, DC) la tasa de crecimiento ha empezado a bajar por descenso de la fecundidad y de los flujos migratorios. Por otro lado, mientras el centro del DC sufre un decrecimiento poblacional hasta que se re-densifique por renovación, la periferia se extiende y también se densifica mediante distintas modalidades: consolidación de lo informal, construcción formal en altura de

7 “Metrópolis de América latina en la mundialización: reconfiguraciones territoriales, movilidad espacial, acción pública (METAL)”, ANR-AIRD, Programa *Les suds aujourd’hui*, 2007-2011. En este proyecto, al igual que en un proyecto anterior sobre Bogotá realizado a principios de los años 1990, se aplicaron en 2009 encuestas en varias zonas repartidas entre el Distrito Capital y tres municipios vecinos. Una de las zonas de estudio era la llamada Gustavo Restrepo. La mayor parte de los resultados de esta investigación anterior son presentados en Dureau et al. (2015).

vivienda social, conjuntos cerrados para clases medias, etc. En los años 1990 el área del DC está completamente urbanizada. Mientras tanto, la población de los municipios vecinos crece bastante por la llegada de migrantes “tradicionales” —que, como lo dijimos anteriormente, ya no van tanto al interior del DC— así como la de habitantes del DC en un flujo que hasta ahora no ha dejado de aumentar. Según el último censo de 2018, el DC tiene una población de 7.400.000 habitantes (creció de 6% desde el anterior censo de 2005) y los municipios vecinos de 1.200.000, sumando para el Área Metropolitana 8.600.000 habitantes. También se constata un envejecimiento de la población y un aumento de los hogares unipersonales; y a la vez un fuerte anclaje e híper-movilidad residenciales dependiendo del lugar y el tipo de habitantes, así como una diversificación del perfil de los nuevos residentes de los municipios vecinos (encuestas METAL 2009).

La zona de nuestro estudio, llamada Gustavo Restrepo, se ubica en el pericentro sur, más precisamente está conformada por un conjunto de barrios ubicados alrededor de Restrepo,⁸ barrio famoso por su producción y comercialización de calzado y artículos de cuero. Es una zona bastante ilustrativa de nuestra problemática. Se urbanizó a inicios de los años 1930 y siguió como periferia hasta los años 1970 con la construcción de conjuntos de viviendas de producción estatal o privada a menudo para empleados públicos, y luego también con la de algunos barrios informales de tal suerte que coexisten los distintos modos de producción de vivienda. A partir de los años 1980, cuando ya el frente de expansión se ubica más allá al sur y occidente, se observan las dinámicas de mezcla y cambio de usos (residencial, productivo, comercial, servicios); distintas formas de densificación; mejoría en el acceso al transporte masivo público, sobre todo desde la implementación en 2000 del sistema de buses TransMilenio; recuperación de los espacios públicos (parques con equipamientos deportivos, calles comerciales). Finalmente, una composición socioeconómica de la población que corresponde a la de “clases medias”,⁹ sin desconocer que en algunos barrios se encuentran hogares de bajos recursos más aún con la llegada de las últimas olas de migrantes venezolanos.

8 En la zona de estudio hay dos barrios no vecinos cuyo nombre retoma el apellido de dos personajes famosos pero sin relación particular entre ellos: Gustavo Restrepo y Carlos E. Restrepo (en el segundo caso se habla solo del barrio Restrepo sin usar el nombre Carlos E., a diferencia del primer caso).

9 El concepto de clase media es complejo tanto en la medición del fenómeno como en la percepción de pertenencia a esta clase, por eso usamos más bien “clases medias” al plural. Un indicador es el estrato socioeconómico definido por la administración distrital para las tarifas de servicios públicos domiciliarios (de 1 a 6), siendo 3 en casi toda la zona (figura 1 bis).

Los resultados que se presentan en este texto derivan de análisis de datos que provienen de distintas fuentes: secundarias con censos de población (1993 y 2005, puntualmente 2018) y encuestas multipropósito (2017); primarias con encuestas y entrevistas sobre la movilidad espacial de habitantes realizadas en 2009 en el proyecto METAL anteriormente mencionado y complementadas anualmente desde 2015 hasta 2019; datos sobre dinámica constructora en la zona en los últimos años, así como una observación *in situ* de los distintos tipos de producción de la vivienda y de edificios nuevos o densificados; entrevistas en profundidad con inversionistas y promotores constructores implantados en esta misma zona y actores de la planeación y gestión urbana.¹⁰

En una primera sección vamos a presentar detalladamente los cambios físico-espaciales y en los usos, así como los demo y socioeconómicos, diferenciándolos en el tiempo (1993, 2005 y 2009, 2017-2018) y según las cuatro sub-zonas que se han definido y estudiado en el marco de la investigación. Luego, nos centraremos en una de ellas, la de Ciudad Jardín, dado que en ella se observa especialmente el proceso de densificación por pequeños edificios nuevos, con el fin de entender mejor algunos de los cambios de la zona a la luz de las estrategias de los actores concernidos, es decir, los promotores inmobiliarios y, en el caso de proyectos en lotes construidos, los dueños de estos mismos lotes. Finalmente, trataremos de contrastar las percepciones de estos actores con el perfil de los habitantes mismos a partir de datos de 2017.

1. LA ZONA GUSTAVO RESTREPO AL PRINCIPIO DE LOS AÑOS 1990: UN MOSAICO DINÁMICO

Como ya lo hemos señalado, inició hace casi un siglo la urbanización de la zona que se ubica en el pericentro sur (figura 1) y ha sido objeto de cambios en las últimas décadas con densificaciones de varias clases y diversificación de usos. Hoy es un sector de nivel socioeconómico más bien entre medio y medio bajo y bien conectado con el resto de la ciudad (figura 1 bis).

10 El proyecto tiene otro componente valioso sobre los usos de los espacios públicos a través de encuestas con usuarios y observaciones *in situ* de tipo etnográfico y geográfico (ver Sáenz et al., 2019); sin embargo, no vamos a referirnos a ellas en este texto.

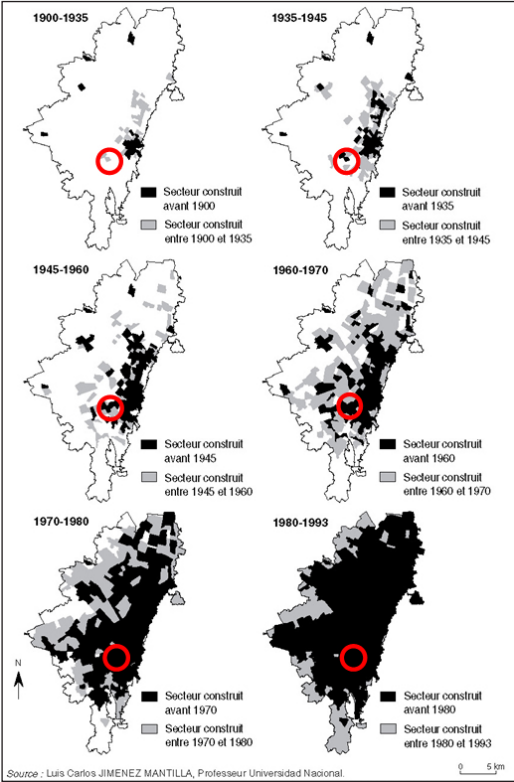


Figura 1
La expansión de Bogotá desde inicio del siglo XX y ubicación de la zona G. Restrepo

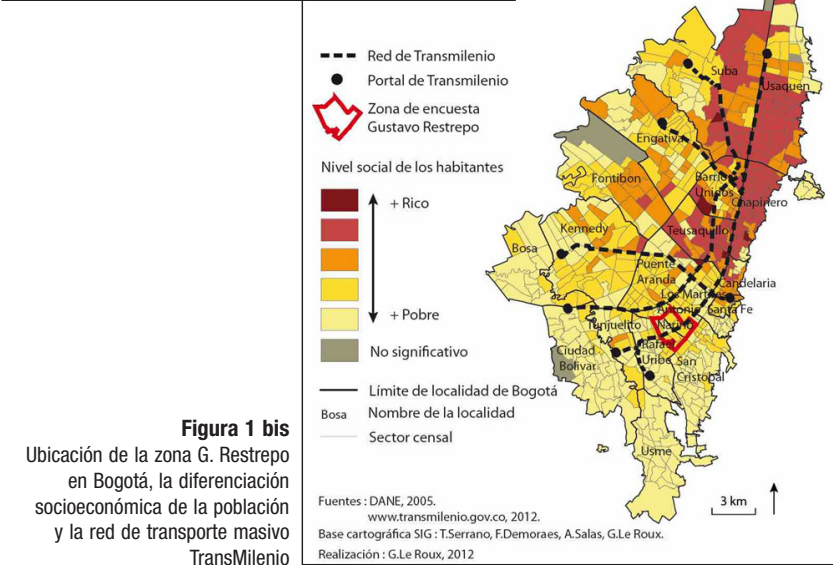
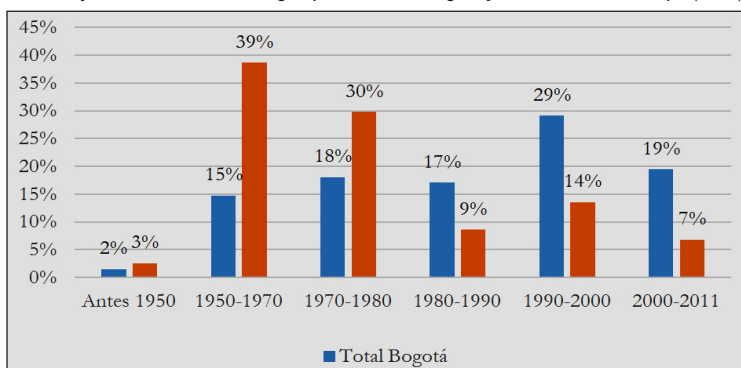


Figura 1 bis
Ubicación de la zona G. Restrepo en Bogotá, la diferenciación socioeconómica de la población y la red de transporte masivo Transmilenio

1.1. LA RELATIVA ANTIGÜEDAD Y DIVERSIDAD DEL PARQUE DE VIVIENDA

Algunos datos (Catastro 2011; METAL 2009) permiten poner en evidencia la relativa antigüedad del parque de vivienda de la zona Gustavo Restrepo. El catastro de 2011 registra 4.382.217 m² construidos en ella y 243.745.125 m² en el total de la ciudad y el 97% de su área fue construida después de 1950, un poco más que en el conjunto de la ciudad (figura 2). Sin embargo, las edificaciones de la zona son relativamente antiguas pues las construidas entre 1950 y 1960 representan el 39% del área construida existente en 2011, mientras que constituyen solo el 15% del total de la ciudad (figura 2). Y el área construida en las décadas de 1970 y 1980 es también mayor en la zona que en el total de la ciudad; en cambio, a partir de los años 1990 hasta 2011 esta proporción es menor con respecto a la del total de la ciudad construida, aunque constituye el 21% (figura 2).

Figura 2
Porcentaje de área construida según periodo. Total Bogotá y zona Gustavo Restrepo (2011)



Fuente: Elaboración de Nicolás Cuervo a partir de Catastro 2011.

Los datos de METAL 2009 confirman esta antigüedad del parque de viviendas y también permiten comparar con el conjunto de las zonas de encuesta METAL repartidas en la ciudad y su área metropolitana:¹¹ solo el 21,1% ha sido construido desde 1990 (cuadro 1), mientras que

¹¹ Las doce zonas del proyecto METAL han sido definidas a partir de estos criterios: no solo el modo de producción de la vivienda, sino también la ubicación en el DC y el Área Metropolitana, la antigüedad, el nivel socioeconómico y las dinámicas socio-poblacionales; las sub-zonas (tres a cuatro en cada zona) son más homogéneas.

para el conjunto de las zonas de encuesta METAL esta proporción es de 52,7% (Dureau et al., 2015: 78).¹²

Cuadro 1

Antigüedad del parque de vivienda en la zona G. Restrepo y las cuatro sub-zonas METAL (2009)

	Sub-zona 1 Inmuebles	Sub-zona 2 Ciudad Jardín	Sub-zona 3 Quiroga	Sub-zona 4 Restrepo	Total zona G. Restrepo
% viviendas construidas antes de 1970	0	57,1	65,2	100	61,8
% viviendas construidas 1970-1989	14,6	42,9	22,3	0	17,1
% viviendas construidas desde 1990	85,4	0	12,5	0	21,1
Número de hogares encuestados 2009	18	16	34	24	92

Fuente: Encuestas METAL Bogotá, 2009. Procesamientos realizados por F. Dureau.

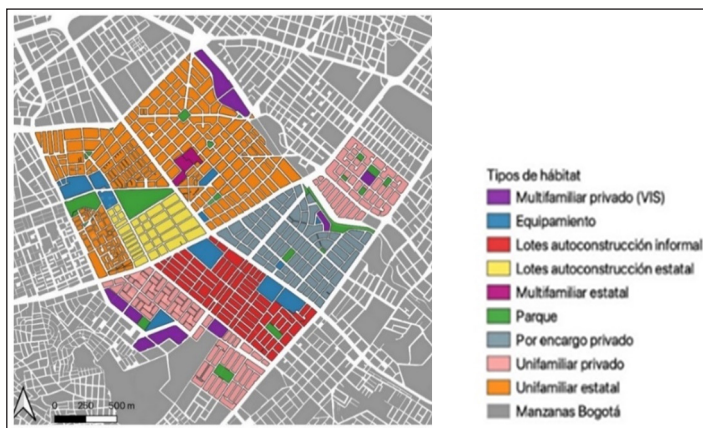
Por otra parte, podemos presentar con más precisión las diferencias dentro de la misma zona según el modo de producción de la vivienda (público, privado, por encargo, informal) y el tipo de vivienda (individual, en conjunto colectivo de interés social o no) a partir de los cuatro estratos o sub-zonas delimitadas en el marco del mismo proyecto METAL.¹³ La zona constituye una clase de mosaico o *patchwork* morfológico cuya conformación inició hace noventa años y se desarrolló constantemente desde ese momento (figura 3).

12 Se constata una leve diferencia con los datos de Catastro: por un lado, no se trata de la misma fecha; por el otro, hay que recordar que, en el caso de METAL, la fecha de construcción de los edificios fue estimada por las encuestadoras, por lo cual puede ser menos confiable; finalmente, son datos que se refieren a zonas con sus propios encuestados, es decir, en este caso a un total de 92 hogares.

13 En el proyecto METAL se usa el término “estrato” como traducción de *strate* en francés; sin embargo, por ser fácilmente entendido y no confundir con los “estratos” de la estratificación socioeconómica usada en Bogotá, lo reemplazamos aquí por el término “sub-zona”. Por otro lado, hay que aclarar que en el proyecto METAL no corresponde siempre a una sola área delimitada y homogénea pues a veces se agrupa en una misma sub-zona diferentes áreas que tienen características comunes, como en el caso de la sub-zona Inmuebles.

Figura 3

Parque de vivienda en la zona Restrepo al principio de los años 1990

Fuente: Observación *in situ*; elaboración: A. Camargo, 2022.

Al lado de la diferenciación según los modos de producción del hábitat, vamos a centrarnos sobre cada una de las sub-zonas. Por ahora las presentamos no por su orden numérico de 1 a 4 sino por la antigüedad decreciente de estas sub-zonas. Las sub-zonas 3 Restrepo y 4 Quiroga son compuestas por barrios cuya mayor parte es anterior a los años 1960. Como lo vimos, la zona empezó a ser urbanizada en los años 1930 (la sub-zona 3)¹⁴ y luego en los años 1950 (la sub-zona 4), algunos barrios lo fueron por iniciativa del Estado, otros por empresas que querían alojar a sus obreros, finalmente, en especial en la sub-zona Quiroga, aparecieron asentamientos por procesos de invasión. Si bien permanece la trama vial inicial, el parque de viviendas se transformó bastante: se densificó y algunos barrios, como Restrepo, aprovecharon cambios en las normas urbanísticas para renovar casi completamente su parque de viviendas antiguas a partir de mediados de los años 1970. En la sub-zona Quiroga, el uso residencial sigue dominante.

La sub-zona 2 Ciudad Jardín está compuesta de barrios residenciales mayoritariamente ocupados por casas, en lotes de gran tamaño, con jardines; la mitad de estos barrios (no solo Ciudad Jardín sino también Ciudad Berna y Caracas) ha sido construida en los años 1940

14 Entre ellos, el barrio Restrepo construido por la compañía urbanizadora La Urbana y financiado por el Banco Central Hipotecario, otros fueron planificados por el Estado como el barrio Centenario previsto para reubicar a los habitantes del Paseo Bolívar (destrucción de barrios informales del centro).

a 1960,¹⁵ la otra a partir de los años 1970. Las casas son muy amplias (en promedio casi 190 m²) mientras los apartamentos tienen un área de 60 m² al igual que en el resto de la zona de estudio. Finalmente, la sub-zona 1 Inmuebles corresponde a nuevos conjuntos residenciales pues encontramos lotes amplios o agrupación de lotes desocupados, donde se han construido a partir de los años 1990 inmuebles de apartamentos de un área promedio inferior a 60 m², a menudo en conjuntos multifamiliares cerrados.

1.2. LOS CAMBIOS EN EL PARQUE DE VIVIENDAS DESDE LA DÉCADA DE 1990

El examen de los últimos censos (cuadro 2) permite caracterizar la evolución entre 1993, 2005 y 2018¹⁶ del parque de viviendas a nivel de toda la zona de encuesta y en cada una de las sub-zonas. En este periodo el crecimiento del número de viviendas es algo menor en la zona Gustavo Restrepo que en promedio en el área metropolitana (79,6%, entre 1993 y 2005, vs. 90,6%, y más aún entre 1993 y 2018 con 98,6% vs. 192%). Es en la sub-zona Ciudad Jardín que el ritmo de crecimiento es el más lento entre 1993 y 2005 (34,9%) pero se acelera entre 2005 y 2018 alcanzando el 65,1%. Sin embargo, el parque de viviendas de la zona conoce transformaciones importantes desde 1993 (cuadro 2). Las casas, que representaban los dos tercios de las viviendas de la zona en 1993, no representan más que el tercio en 2005, mientras suben las proporciones de apartamentos (29% → 60) y cuartos (5% → 9%). Dos procesos contribuyen a esta evolución: por una parte, como lo anunciamos anteriormente, la producción de viviendas nuevas que consisten principalmente en apartamentos, lo cual se observa sobre todo en la sub-zona Inmuebles; y, por otra parte, la subdivisión de casas, operando más particularmente en las sub-zonas Quiroga y Restrepo.

15 En parte a través de la iniciativa de la Cooperativa Ciudad Jardín Ltda.

16 La información aquí presentada se construyó y analizó principalmente sobre el periodo 1993-2005; sin embargo, por acceder posteriormente a los datos del censo de 2018, se insertan también en esta tabla.

Cuadro 2
Características del parque de viviendas de la zona Gustavo Restrepo (1993, 2005 y 2018)

	Zona de encuesta Gustavo Restrepo																	Área metropolitana de Bogotá*			
	Sub-zona 1 Inmuebles			Sub-zona 2 Ciudad Jardín			Sub-zona 3 Quiroga			Sub-zona 4 Restrepo				TOTAL							
	1993	2005	2018	1993	2005	2018	1993	2005	2018	1993	2005	2018	1993	2005	2018	1993	2005	2018			
	526	3 334	4184	2 929	3 950	4836	5 996	10 856	12053	5 152	8 086	7930	14 603	26 226	29003	1040247	1982540	3037785			
Viviendas																					
Evolución % 1993-2005; 1993-2018; 2005-2018	533.8	695.4 25.5		34.9	65.1 24.4		81.1	101.0 11.0		56.9		53.9 1.9	79.6	98.6 10.6		90.6		192 53.2			
% casas	21.4	15.0	13.2	62.8	46.1	42.6	70.3	28.7	27.1	68.3	26.6	22.4	66.4	28.9	26.4	62.1	42.6	35.5			
% apartamentos	75.0	81.4	84.9	34.3	50.1	53.5	25.0	58.1	61.5	26.0	58.7	62.2	29.0	60.0	63.7	32.2	48.3	58.4			
% cuartos	3.4	1.7	1.8	1.8	3.8	3.7	4.6	13.2	11.3	5.1	14.7	15.2	4.2	10.8	9.7	5.1	8.9	6.0			
N° promedio cuartos	3.6	3.7		4.2	4.1		2.9	3.2		2.8	2.8		3.1	3.3		3	3.2				
% en propiedad**	71	66		57.2	47.9		43.1	38.9		38.6	31.8		44.5	41.8		54.4	46.8				
% en alquiler	25.9	29.3		40.8	46.3		54.5	54.1		58.2	60.8		52.9	51.6		41.2	43.3				

Fuente: DANE, censos de 1993, 2005 y 2018. Procesamiento de los micro-datos: G. Le Roux.

Notas: * Según la definición adoptada en el proyecto METAL, el área metropolitana incluye las 19 localidades urbanas de Bogotá y 19 municipios de la periferia.

** El censo de 2018 no incluyó la información sobre la tenencia de la vivienda.

La sub-zona 1 Inmuebles corresponde principalmente a conjuntos de apartamentos de 3,7 cuartos en promedio, los dos tercios siendo ocupados por propietarios (cuadro 2); tanto para comprar como para arrendar, los precios son más altos que en las sub-zonas Quiroga y Restrepo. En la sub-zona 2 Ciudad Jardín se observa un crecimiento del número de apartamentos pasando de 34,3% en 1993 a 50,1% en 2005 (cuadro 2), lo cual deriva más bien de la subdivisión de casas antiguas. En efecto, según los datos de METAL 2009, los apartamentos son relativamente antiguos (años 1960 y 1970) y más de la mitad se ubican en edificios de solo dos pisos. En esta misma sub-zona, cuando las viviendas no son subdivididas, se comparten a menudo entre varios hogares incluso cuando en Bogotá este fenómeno había disminuido (después de haber sido bastante marcado) no solo a nivel de todo el DC sino también de las áreas pericentrales. Los precios siguen siendo los más altos de la zona. Por otro lado, la propiedad es más frecuente que en las sub-zonas Restrepo y Quiroga.

En estas últimas dos sub-zonas se observa un proceso aún más fuerte de subdivisión de las viviendas. En efecto, entre 1993 y 2005, las viviendas se duplican mientras el número de hogares poco aumenta. Los apartamentos se vuelven los más numerosos (58% en 2005) con un área más reducida y la proporción de cuartos¹⁷ aumenta mucho llegando a constituir en 2005 entre el 13 y 15% de las viviendas (cuadro 2). Estos cambios podrían tener que ver con los cambios de usos de una parte de las viviendas, donde se desarrollan actividades comerciales o productivas. Un encuestado residente del barrio Olaya, es decir, cerca de Restrepo, evoca la llegada e instalación crecientes de actividades comerciales en su barrio y la presencia no visible de numerosos talleres a veces clandestinos. En efecto, la sub-zona Restrepo es densa y su diversidad funcional muy fuerte,¹⁸ la cual se manifiesta a través de la presencia simultánea de casas y bodegas, ligadas a las actividades de pequeñas empresas familiares especializadas en la curtiduría y la fabricación de zapatos: según la Encuesta Anual Manufacturera de 2004, la localidad de Antonio Nariño donde está ubicado el barrio concentra el 11% de la producción del DC. Y en las encuestas METAL de 2009, el 60% de las viviendas de Restrepo tienen un local comercial, industrial o de servicios dentro del mismo edificio, mientras es el 13% en el conjunto de los demás barrios encuestados en las áreas pericentrales. En casas o apartamentos a menudo pequeños se encuentran comercios y talleres

17 Se entiende aquí el cuarto como una pieza de una casa o apartamento alquilada.

18 En las Unidades de Planeación Zonal (las UPZ son áreas urbanísticas que agrupan varios barrios) de Restrepo y Quiroga se censaron en 2005 respectivamente 8.044 y 6.389 empresas, cuya casi totalidad tienen menos de diez empleados (SDP, 2009 a y b).

(incluso bodegas para guardar productos), más o menos amplios, cuyos dueños son pequeñas empresas familiares (Peña Canon, 2004; SDP, 2009 a y b). Los comercios venden artículos producidos localmente o importados, destinados al sector de la producción (cueros, mercería) o listos para el consumo (calzado, ropa, marroquinería). Finalmente, hay que señalar que desde esta década el barrio Restrepo es también frecuentado por su vida nocturna con la presencia importante de bares y discotecas.

Finalmente, de una manera general, se observa que durante el periodo intercensal siguiente (2005-2018) los cambios son netamente menos fuertes (cuadro 2); sin embargo, en las sub-zonas 1 y 2 son más marcados que en las demás, volvemos más adelante sobre Ciudad Jardín.

1.3. LAS DINÁMICAS DURANTE LA ÚLTIMA DÉCADA: DENSIFICACIÓN DE VARIAS CLASES

Observaciones repetidas anualmente en trabajo de campo *in situ* desde 2016 permiten resaltar la confirmación de tendencias ya señaladas para el periodo anterior: una diversidad creciente de los tipos de hábitat (morfología y categoría); y una muy fuerte intensidad de las transformaciones del parque antiguo con respecto a la producción de viviendas nuevas. Otras fuentes de información muy pertinentes para reconocer las tendencias de la última década son las que provienen del catastro de Bogotá (a partir de la actualización de 2011)¹⁹ y de las licencias de construcción a nivel de lote (2012-2017).²⁰

El área construida en la zona Gustavo Restrepo resulta de una actividad inmobiliaria que combina la construcción en lotes vacíos (o con construcciones de baja densidad como bodegas) con la ampliación de construcciones existentes y el redesarrollo inmobiliario (demolición de antiguas edificaciones para la construcción de otras en mayor altura). Para el periodo 2012-2017 en la zona se expidieron 576 licencias de construcción para un área de 193.078 m², la cual corresponde a cerca del 4% del área existente según el catastro del 2011 (cuadro 3).

19 La información proveniente de Catastro se agrupa según sector catastral. Se retuvieron trece sectores catastrales (1202, 1203, 1204, 1401, 1402, 1404, 2209, 2201, 2103, 2104, 2303, 2304 y 2305) cubriendo toda la zona y algunos sectores por fuera de esta, en particular en el barrio Libertador y el barrio Gustavo Restrepo.

20 Esta información es agrupada por la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) en el “Registro local de obras”. Las licencias de construcción permiten examinar la localización, el destino y la altura de las construcciones nuevas y las ampliaciones.

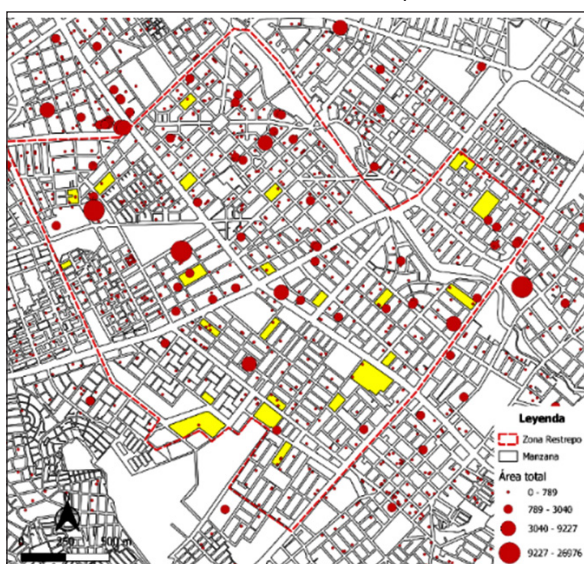
Cuadro 3
Licencias 2012-2017

	Catastro	Licencias 2012-17	Licencias / Catastro
Lotes	15 124	576	4%
Área construida m2	4 382 217	193 078	4%
Área terreno m2	3 406 746	161 616	5%

Fuente: Elaboración propia a partir de SDP y Catastro de Bogotá.

Por otro lado, se puede localizar el área licenciada (figura 4) e identificar el uso de destino: hay actividad registrada en todos los sectores de la zona con proyectos de mayor tamaño en cercanías del parque Olaya, en el Restrepo central y también al oriente de la Av. Caracas. Y los proyectos de mayor calado cercanos al Olaya son de uso residencial, mientras las construcciones con uso comercial y de servicios se concentran en la zona del Restrepo central.

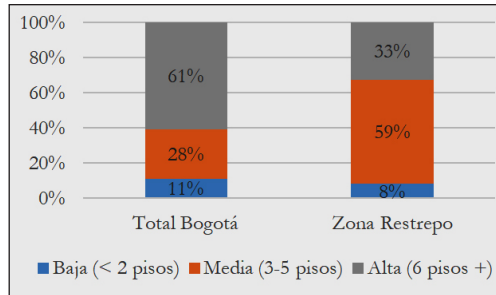
Figura 4
Área total licenciada. Zona G. Restrepo 2012-17



Fuente: Elaboración N. Cuervo a partir de SDP – Registro Local de Obras.

Al desagregar las nuevas construcciones según altura (figura 5) se constata que el 59% del área licenciada en el periodo 2012-17 es de altura media (tres-cinco pisos) y 33% de altura elevada (mayor a seis pisos). Esta composición de alturas difiere de la constatada en el total de la ciudad pues, mientras las alturas medias tienen mayor importancia en la zona que en el total de la ciudad, las alturas elevadas tienen menor peso.

Figura 5
Porcentaje de área licenciada según altura 2012-2017

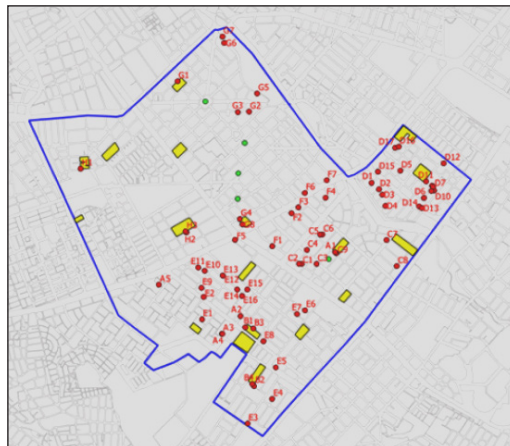


Fuente: Elaboración Nicolás Cuervo a partir de
SDP-Registro Local de Obras.

Los proyectos de altura baja tienden a ubicarse mayoritariamente en la zona occidental del sector de estudio, los proyectos de altura media se ubican en todas las zonas del sector de estudio, mientras que los proyectos de más de seis pisos se localizan en varias zonas del sector, con la excepción de la zona sur-este y nor-oeste del sector.

Durante el trabajo de campo realizado en 2017 se recolectó información que permite detallar el tipo de edificaciones nuevas (de altura media y alta) y ampliaciones que se desarrollan en el sector. Claramente estas edificaciones se concentran en la parte oriental de la zona (figura 6).

Figura 6
Ubicación de edificios de uso residencial de menos de diez años
en la zona de estudio en 2017



Fuente: Elaboración G. Le Roux a partir de levantamiento *in situ*
por F. Dureau, N. Miret y T. Lulle, sept. 2017.

Llama la atención la tipología de cambios físico-espaciales en la zona en especial durante la última década, la cual se puede presentar a partir de dos lógicas principales:

- Un nuevo paisaje urbano a través de: ampliaciones y remodelaciones realizadas en casas antiguas (figura 7-1); nuevos edificios de tres a cinco pisos con o sin comercio en el primer piso en lugar de antiguas casas familiares (figuras 7-2 y 7-3); y más recientemente, inmuebles más altos en lotes tradicionales (figuras 7-4 y 7-4bis, 7-5) o lotes más amplios como antiguas bodegas (figura 7-6); nuevos conjuntos cerrados de edificios construidos en lotes no urbanizados y que no tienen continuidad con edificaciones vecinas (figura 7-7).
- Unas modificaciones internas de lo existente mediante: la subdivisión de casas individuales con las transformaciones de casas inicialmente de programas para empleados del Distrito; y el cambio de función (residencial / actividad productiva) con adecuaciones de casas individuales para locales comerciales o talleres e incluso la instalación de talleres de calzado o confección en apartamentos.

En conclusión, el parque inmobiliario de la zona G. Restrepo es, en el contexto bogotano, relativamente antiguo sin excluir una proporción importante de nuevos (re)desarrollos. Las nuevas edificaciones tienen varios destinos: residencial, comercial y de servicios, dando continuidad a la multifuncionalidad del sector; y derivan de distintos procesos incluyendo la demolición, construcción en lotes vacíos y ampliaciones-remodelaciones (hay que precisar que no se encuentran en el sector grandes operaciones de renovación urbana, sino que el desarrollo observado se hace “lote a lote”).

Hasta el momento hemos considerado solo el parque construido; terminamos esta sección con la accesibilidad a la zona, la cual conoce también cambios importantes y es un aspecto muy determinante en las prácticas cotidianas y en las vivencias de la segregación socioespacial. Si bien la zona se ha podido beneficiar desde décadas atrás de ciertas ventajas en materia de transporte por ser dotada de una buena malla vial desde el inicio de su urbanización (ejes principales de la carrera 10, Caracas, la carrera 30 y vías locales diseñadas al tiempo que los barrios desde el principio), la oferta de transporte masivo conoce un fuerte cambio a partir de 2000 en varias fases: se instala en todo el DC el TransMilenio, sistema de bus en sitio propio, y los buses tradicionales se incorporan en un nuevo sistema (SITP) articulado con el TransMilenio, lo cual atraviesa la zona con distintas líneas y estaciones (figura 1 bis):

desde la fase 1 con la línea H (estaciones Restrepo, Olaya, Quiroga), en la fase 2 (2002-2006) con la línea L (estaciones Ciudad Jardín, Avenida 1 de mayo, Country sur) y finalmente en la fase 3 (2012-2013) con la línea G, si bien un poco más lejos (estaciones Sena, NQS calle 30 sur, NQS calle 38 sur). Por otro lado, hay que mencionar también la presencia puntual del transporte informal con bici-taxis como, por ejemplo, entre el hospital San Carlos al lado del barrio Gustavo Restrepo hacia el TransMilenio.

Figuras 7-1 a 7-7

Tipología de cambios en el tejido construido

Ampliación y remodelación de casas existentes	
	
7-1: Cra. 13 27-91S	
Nuevos edificios de 3 a 5 pisos con o sin comercio en el primer piso en lugar de antiguas casas familiares	
	
7-2: Cra. 12B #26B-22 S	7-3: Cra 11 8-73 S
Inmuebles más altos en lotes tradicionales	
	
7-4: 2012	7-4 bis: 2017

 7-5: Inmueble en obra, KA Constructora en Ciudad Jardín. Fotografía tomada en 2018 por M. Charbonnier	 7-6: Inmueble de 10 pisos con 43 apartamentos, 2 locales comerciales, sala comunal, parqueaderos, Sylca constructores, Ciudad Berna. Fotografía tomada en 2018 por M. Charbonnier
Nuevos conjuntos cerrados de edificios construidos en lotes no urbanizados	
 7-7: Conjunto de edificios	

Fuente: Observación *in situ*; elaboración: A. Camargo.

Finalmente, estos diversos cambios observados durante la última década han sido acompañados de mejoras en los espacios públicos (rehabilitación y nuevo mobiliario urbano y deportivo de los parques, adecuación de andenes de calles comerciales, etc.) y también del aumento de la presencia de visitantes procedentes de sectores de distintas escalas, es decir, ya no solo local sino distrital; no es nuevo en la medida en que el calzado del barrio Restrepo atrae clientes de muchas partes del DC desde hace muchos años, pero ahora otros factores son determinantes como la ampliación de la oferta de ciertos servicios, en especial de salud.

Cuadro 4
Características de los hogares de la sub-zona G. Restrepo (1993-2005)

	Zona de encuesta Gustavo Restrepo										Área metropolitana de Bogotá*	
	Sub-zona 1 Inmuebles		Sub-zona 2 Ciudad Jardín		Sub-zona 3 Quiroga		Sub-zona 4 Restrepo		TOTAL		1993	2005
	1993	2005	1993	2005	1993	2005	1993	2005	1993	2005	1993	2005
Hogares	584	3462	3766	4760	10205	11306	8112	8398	22667	27926	1377940	2181163
Evolución 1993-2005	492.8%		26.4%		10.8%		3.5%		23.2%		58.3%	
Tamaño promedio	4.0	3.8	4.3	3.8	4.0	3.4	3.8	3.3	4.0	3.5	3.9	3.5
% unipersonales	5.7	10.1	6.4	11.7	8.3	14.6	11.4	18.2	9	14.6	8.2	13
% >= 6 personas	12.8	13.9	23.3	12.3	17.6	10.0	15.3	10.1	17.6	10.9	17.5	10.3
% hogares que comparten su vivienda	28.8	10.8	45.0	35.0	70.4	12.7	69.5	12.4	64.8	16.2	47	21
% hogares en hacinamiento**	1.5	3.9	0.5	0.4	1.1	1.1	1.8	1.5	1.3	1.5	3.3	1.6
ICS*** promedio	12.5	14.9	13	14.7	9.2	11.5	8.9	9.9	9.8	12	9.4	12.2
ICS coef. de variación	0.8	0.83	0.86	0.82	0.94	0.76	1.04	0.87	0.97	0.84	1.14	1.07
Individuos	2350	13288	16272	18020	41015	38416	31017	27622	90654	97346	5440698	7674004
Evolución 1993-2005	465.4%		10.7%		-6.3%		-10.9%		7.4%		41.0%	
% < 15 años	29.2	30.1	23.7	21.7	26.3	23.7	26.8	24.2	26.1	24.3	30.3	27.2
% >= 60 años	5.8	6.3	9.2	12.4	8.3	11.2	9.2	11.3	8.7	10.8	6	8
% nacidos DC	63.6	71.3	54.8	61.1	57.8	65.1	57.9	61.0	57.5	64.1	53.6	57.3
% 5 años DC	89.9	97.2	88.2	93.8	88.3	96.2	88.0	93.5	88.2	95.1	85.1	92.6
% nacidos otro país	0.3	0.4	0.8	0.5	0.3	0.2	0.2	0.3	0.4	0.3	0.5	0.4
% 5 años otro país	0.9	0.1	0.9	0.5	0.4	0.2	0.5	0.2	0.5	0.2	0.6	0.4

Fuente: DANE, censos de 1993 y 2005. Procesamiento de los micro-datos: G. Le Roux.

Notas: * Según la definición adoptada en el proyecto METAL, el área metropolitana incluye las 19 localidades urbanas de Bogotá y 19 municipios de la periferia. ** En hacinamiento: más de cuatro personas por cuarto. *** ICS: índice de condición social. (El índice de Condición Social (ICS) corresponde al número promedio de años de educación de los miembros del hogar de 15 años o más, dividido por el número de personas por pieza. El ICS se calculó para las dos fechas censales. Para cada censo, se identificaron 6 categorías de ICS a partir de cuantiles (10%, 15%, 25%, 25%, 15%, 10%). En función de su valor de ICS, cada hogar se clasificó en una de estas categorías, que refleja su posición en la jerarquía del periodo.)

1.4. DINÁMICAS SOCIODEMOGRÁFICAS DE LA ZONA: LEVE CRECIMIENTO POBLACIONAL CON AUMENTO DE LOS HOGARES UNIPERSONALES Y ENVEJECIMIENTO MARCADO²¹

A partir de los censos 1993 y 2005²² se caracterizan cuáles han sido las transformaciones en el poblamiento de la zona. En primer lugar, se observa que las demográficas son más marcadas que las socioeconómicas. La población y el número de hogares crecen levemente entre los dos censos, en especial los hogares, este aumento siendo menos fuerte que en el resto del Área Metropolitana con un ritmo dos veces menor en la zona que en el conjunto del mismo (58,3%), y el número de habitantes es seis veces menor (41%) (cuadro 4). Ahora bien, conviene compararlas de una sub-zona a otra pues constatamos varias tendencias relevantes.

Mientras el crecimiento demográfico es más bien débil a nivel del conjunto de la zona, no es el caso en la sub-zona Inmuebles donde, como lo vimos, la mayoría de las viviendas han sido construidas después de 1993. La población de la sub-zona Ciudad Jardín crece un poco (10,7%), también los números de hogares de las sub-zonas Quiroga (10,8%) y Restrepo (3,5%) mientras el número de sus habitantes disminuye (-6,3% la primera, -10,9% la segunda) durante el mismo período.²³

El número de hogares unipersonales y monoparentales es más alto en 2005 que en 1993, sobre todo en barrios antiguos de las sub-zonas Restrepo y Quiroga: “Los barrios donde hay una fuerte mezcla de usos corresponderían entonces con barrios cuyo parque de vivienda es particularmente adecuado para alojar hogares unipersonales” (Le Roux, 2015, trad. nuestra). La concentración de estos hogares monoparentales puede ser relacionada con las mutaciones sociales que conciernen más específicamente las clases medias y populares, así como con las características de la oferta de alquiler que puede ser atractiva para los hogares pequeños.

En cambio, entre 1993 y 2005, los hogares de gran tamaño (≥ 6 personas) se hacen más escasos en el conjunto de la zona con excepción de la sub-zona Inmuebles. En 2005, es en estos apartamentos que se encuentran las más altas proporciones de hogares de gran tamaño (13,9%) y de individuos menores de 15 años (30,1%), evidenciando el poblamiento de estos apartamentos por familias nucleares.

Se observa un envejecimiento poblacional, en especial en la sub-zona Ciudad Jardín (la proporción de 60 años y más pasando de 9,2 a

21 Esta sección se apoya principalmente en Dureau y Le Roux (2014) y Dureau y Le Roux (2019).

22 No se tiene en cuenta el censo de 2018.

23 A título de comparación, los hogares de las dos localidades (Candelaria y Santa Fe) del centro de Bogotá aumentan un 25% entre 1993 y 2005, y la población un 3,7%.

12,4% y siguiendo sobre-representadas en 2005 como en 1993), pero en cambio no en los conjuntos multifamiliares de la sub-zona Inmuebles en donde la presencia de jóvenes es la más importante de la zona.

Con respecto al nivel socioeconómico promedio de los hogares (calculado a partir del ICS), hay un leve aumento siendo muy cercano (2,2%) al del Área Metropolitana (2,8%), pero los hogares están más reagrupados alrededor de las clases medias: en 2005, el 65% de los hogares pertenecen a las clases 3 y 4 del ICS. Se debe no a la salida de las clases populares, las cuales se mantienen, sino a la llegada de hogares con un nivel de ingresos superior que pueblan los nuevos conjuntos residenciales. Mientras que la parte de hogares pobres (ICS 1 y 2) de la sub-zona Restrepo, ya numerosos en ella en 1993, sigue aumentando entre 1993 y 2005, la de los hogares adinerados (ICS 5 y 6) disminuye netamente en la sub-zona Ciudad Jardín, éstos siendo reemplazados principalmente por hogares de ICS 3.

Otro aspecto interesante que nos permite resaltar el examen de los datos censales y las encuestas METAL,²⁴ es el anclaje fuerte de los habitantes en la zona. En efecto, esta desempeña un papel cada vez más reducido en la recepción de la migración interna, como lo ha sido en las décadas anteriores a la de los años 1990, mientras se intensifica la circulación internacional sobre todo a partir de la segunda mitad de los años 2000 y más recientemente con la llegada de migrantes venezolanos; en cambio, se observa el papel creciente de la movilidad residencial intraurbana en el poblamiento de los diferentes barrios de la zona: por un lado, a través de la diversificación de las trayectorias residenciales intrametropolitanas; por el otro, con el hecho de que más de dos tercios de los habitantes en 1993 y la mitad en 2009, siempre han vivido en el pericentro sur; finalmente, un anclaje familiar que se afirma entre 1993 y 2009.

2. EN LA SUB-ZONA CIUDAD JARDÍN DESDE 2009: IDENTIFICACIÓN Y ESTRATEGIAS DE LOS CONSTRUCTORES VS. CARACTERÍSTICAS Y PRÁCTICAS DE LOS RESIDENTES

En esta segunda sección vamos a centrarnos en el caso de la sub-zona Ciudad Jardín en la cual, como ya lo hemos señalado, se observa el mayor número de nuevos proyectos de edificios de varios pisos en el transcurso de la última década. En primer lugar, conviene identificar

24 Los datos censales nos informan sobre el lugar de nacimiento y el lugar de residencia cinco años atrás; en las encuestas METAL se construyeron biografías espaciales mucho más precisas con acontecimientos año por año.

el perfil de quienes construyen en el sector.²⁵ Hay que considerar no solo los dueños mismos de los edificios en los lotes (cuya situación económica puede ser difícil) sino también quienes intervienen como las empresas inmobiliarias y constructoras. Luego, lo contrastaremos con algunos datos sobre los habitantes y sus viviendas según datos de la Encuesta Multipropósito de 2017.

2.1. ESTRATEGIAS DE CONSTRUCTORES VINCULADAS AL CONOCIMIENTO DE LA ZONA

En esta sub-zona es bastante común el caso de lotes con casas cuyos dueños (a menudo los primeros ocupantes) envejecieron o ya fallecieron, de tal suerte que los herederos, a menudo hijos, tienen que tomar una decisión en cuanto al uso del bien de sus padres; adoptan estrategias dependiendo de varios aspectos (ubicación del bien, situación económica de cada uno de los hermanos o herederos, la cual puede ser muy variable, calidad de las relaciones personales entre estos mismos hermanos o herederos, caso de hermanos que eran co-residentes con los padres y siguen viviendo en la casa, etc.). Diferenciamos las estrategias siguientes:

- Seguir viviendo allí (al menos algunos de quienes estaban residiendo con sus padres) sin realizar ningún cambio en el marco de un acuerdo con los hermanos.
- Remodelar la casa ellos mismos si bien a veces con cambios importantes, realizando subdivisiones, para seguir conviviendo entre herederos y familiares y/o para alquilar los apartamentos o cuartos así organizados.
- En caso de conflicto o, al contrario, de acuerdo común entre herederos, vender la casa a otros (a menudo se trata de inmobiliarias) que van a remodelar o, sobre todo, renovar con la construcción de un edificio nuevo de varios pisos, cada piso con dos o tres apartamentos (la forma y el tamaño de los lotes permiten el diseño de este tipo de edificio) tal como lo vimos anteriormente (figuras 7-1, 7-2, 7-4bis y 7-5). Si tienen capital para invertir, algunos de ellos están dispuestos a hacer construir un edificio nuevo, viviendo en él o no.

Si bien se dio durante un tiempo corto, hay que señalar también el efecto que pudo tener un contexto normativo favorable a la densificación: en

²⁵ Ver Charbonnier (2018), así como entrevistas realizadas entre 2016 y 2019 con habitantes de la sub-zona.

efecto, el decreto 562 de 2014, aunque derogado en 2016, facilitaba la densificación del centro y las áreas pericentrales (Yunda, 2020).

Frente a estas estrategias de los habitantes herederos surgen ciertos tipos de constructores e inmobiliarios.²⁶ Diferenciamos los tres perfiles siguientes:

- Promotores-arquitectos locales que tienen un gran conocimiento de la zona por vivir o haber vivido en ella y expresan un discurso positivo sobre su futuro, denunciando la estigmatización de la cual es víctima esta zona del “sur”, si bien hoy a escala metropolitana ya no es lejana del centro, y afirmando una identidad propia. Es por ejemplo el caso de K., joven arquitecta cuyos familiares trabajan en el sector de la construcción, todos originarios de la zona, quienes crearon una empresa constructora y diseñan y construyen pequeños edificios en la misma zona (ver figura 7-5).
- Constructores que invierten en la zona sin conocerla tanto como los primeros pero que han sido contactados por personas de la zona interesadas en construir en su lote; es especialmente el caso de los “herederos”, es decir, quienes quieren demoler la casa familiar para construir un edificio nuevo en su lugar, o sobre todo quienes prefieren vender este bien.
- Agentes de inmobiliarias del norte de la ciudad (es decir, de los sectores de clases medias altas) que han abierto una nueva sede en Ciudad Jardín porque captaron el potencial importante de esta zona cerca del centro, muy bien conectada con el resto de la ciudad, y con mejorías importantes en curso como, por ejemplo, en espacios públicos. Al consultar los clasificados sobre viviendas nuevas en la zona, si bien se refieren sobre todo a nuevos conjuntos no siempre ubicados en la sub-zona Ciudad Jardín, constatamos cómo, a diferencia de clasificados sobre Ciudad Salitre, son mucho más centrados sobre la vivienda misma (aspecto interior, exterior, descripción de los cuartos). A veces se hace referencia a la presencia de espacios verdes para los niños y la casi-totalidad de los clasificados revisados promueven la existencia de al menos un garaje o un parqueadero (figura 8).

26 Nos referimos aquí a entrevistas realizadas en 2018 por M. Charbonnier en el marco de su tesis de maestría de geografía.

Figura 8
Ejemplos de clasificados en conjunto reciente en zona G. Restrepo

Apartamento en Venta - Bogotá RESTREPO
180.000.000 \$
 Bogotá (Zona Centro) 83m² 2.168.675 \$/m² 3 habitaciones - 1 baño



apartamento en venta - bogotá restrepo apartamento en conjunto cerrado, con excelente zona vende para que disfruten los niños, excelente ubicación en el barrio restrepo, zona muy comercial y segura de bogota

Source: <http://casas.mitula.com.co>

Titre de l'annonce: Vendo casa en conjunto cerrado



Cuartos: 3 Cuartos de baño: 3 Metros Cuadrados: 78 Anuebiado: No Mascotas: No Comisión inmobiliaria No se vende hermosa casa ubicada en Camplitas del Restrepo paraguasadero en ascenso con escritura independiente. Tres plazas tres habitaciones una sin closet y estudio tres baños sala comedor cocina integral patio con zona de lavado jardín y balcón.

Apartamento en Arriendo
 Bogotá GUINCOGA



\$ 686.000

Área (Cont.): 10,00 m²
 Área privada: 50,00 m²
 Precio m²: 93.720m²
 Estar: 2
 Habitaciones: 2
 Baños: 1
 Estado: Nuevo
 Antigüedad: 1 a 5 años
 Piso m²: 7^o
 Admin: \$64.000
 Garaje: 1
 Sector: Zona Sur

Comentarios:
 Excelente ubicación en Guinco, a 5 minutos de la zona comercial.

Descripción: Conjunto Privado: 100000

APARTAMENTO DE ALTO DE CONCRETO, UNICADO EN EL CONSULTOR RESIDENCIAL AUTOMATIZADO, BAÑO, COCINA, COCINA ESTERILIZADA, 2 HORNOS, 2 BAÑOS, 2 BAÑOS, 2 BAÑOS.

Source: <http://www.fincaraiz.com.co>

Fuentes: www.fincaraiz.com.co; <http://vendebien.co>; <http://casas.mitula.com.co>

Por lo tanto, vemos que hay claramente un juego de interacciones comerciales entre los “herederos” y las inmobiliarias locales o externas, los intereses de los unos respondiendo a los intereses de los otros. Por otro lado, los constructores tienen un discurso bastante elaborado sobre sus estrategias y una idea clara del perfil de las personas que pueden ser interesadas en venir a vivir en la zona comprando o alquilando un apartamento. Es especialmente el caso del primer tipo de constructores que están invocando un comprar/vender “de nosotros para nosotros”. Por el conocimiento que tienen de la zona, estos constructores consideran tener mejor capacidad en detectar los “buenos” negocios. En efecto, piensan que este vínculo les facilita cada una de las etapas del proceso inmobiliario: la negociación en la compra del lote por conocer más directamente a los vendedores o posibles vendedores (vecinos, miembros de las redes familiares o sociales locales que sabrán convencer si tienen dudas en optar por este tipo de operación); la identificación de los posibles compradores de sus proyectos inmobiliarios, pensando sobre todo en habitantes o familiares de habitantes del sector; y la comercialización de sus proyectos conociendo mejor a qué tipo de argumentos recurrir para convencer esta vez a los compradores. Además, como ya lo señalamos, no tienen solo un interés económico, también invocan su anclaje afectivo y personal en la zona y su motivación en verla mejorarse y en contribuir en este proceso con proyectos de calidad y con diseño original.

Ahora bien, es interesante entender en qué perfiles de ocupantes de su oferta piensan estas inmobiliarias. Obviamente, dado que estas últimas pueden tener intereses diferentes, los proyectos también pueden ser distintos. Es así como encontramos varias opiniones pero de alguna manera convergen. Algunas ven una clase media baja que no ha salido de la zona; es así como K.G. evoca la presencia de una demanda fuerte, con la nueva generación de jóvenes que buscan salir del domicilio de los padres pero sin alejarse demasiado de ellos²⁷ y deseando más bien vivir en apartamento de pequeña área porque no siempre tienen recursos de los padres o ingresos fijos formales suficientes para poder acceder a préstamos. En este mismo sentido, L.H. piensa que su proyecto no ha sido tan exitoso porque previó apartamentos demasiado amplios (80 m²) cuando la gente decía buscar áreas más reducidas (60 m²). Otro constructor considera también que los interesados en sus proyectos son personas que ya conocen la zona:

Quienes compran hoy mis apartamentos en Ciudad Jardín son jóvenes de 30-40 años que ya vivían en la zona, y que escogen este barrio para quedarse cerca de su familia y también para estar cerca de su lugar de trabajo. La mayoría trabajan en el Restrepo o en el centro de la ciudad y prefieren mantener una ubicación residencial más bien central con el fin de evitar el tráfico que les parece demasiado estresante. (L.H.)

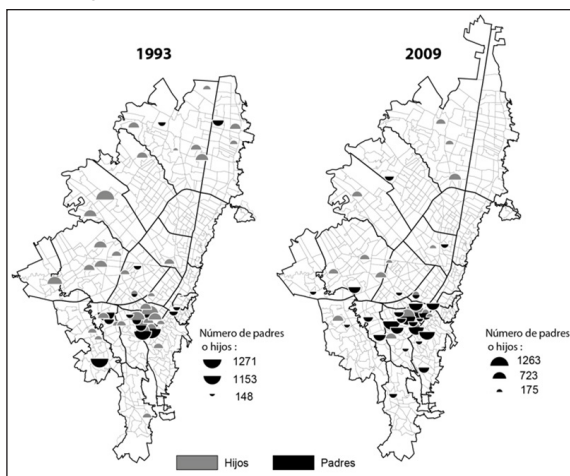
Otros consideran que existe una clase media que pudo salir hacia el norte pero que prefiere volver por estos mismos motivos de cercanía de familiares o del lugar de trabajo, o que no ha salido pero quiere cambiar de tipo de vivienda, todos teniendo recursos suficientes para comprar.

Numerosos habitantes de Ciudad Jardín se fueron hacia el norte hace diez-veinte años, pero solo por cuestiones de vanidad, dado la mejor imagen del norte de la ciudad. Sin embargo, con el tiempo, esta gente se da cuenta de que es mejor tener una casa en Ciudad Jardín porque permite reunir a toda la familia y beneficiar de un entorno agradable, que tener un apartamento en el norte. Son ellos que vuelven hoy y desean comprar una casa en Ciudad Jardín. (G.A.A.)

Este proyecto inmobiliario está destinado a población de Ciudad Jardín, es un barrio tradicional de Bogotá donde vive gente con plata, por eso sé que lograré vender los apartamentos, hay profesionales o personas de edad que prefieren vender sus casas grandes para vivir en espacios más pequeños. (J.H.)

27 Conviene con otra fuente: las encuestas METAL 2009 sobre la ubicación de los familiares de los residentes de la zona G. Restrepo (figura 9), que nos muestran también que hay una proximidad espacial grande entre ellos, e incluso que se afirma más aún en el tiempo.

Figura 9
Lugares de residencia de los miembros de la familia



Fuente: Encuestas CEDE-ORSTOM 1993 et METAL, 2009.
Procesamiento de los datos y cartografía: G. Le Roux.

Finalmente, dentro y fuera de la sub-zona, ya no solo las inmobiliarias sino los habitantes observan (con diferencias entre la primera, administradora de un conjunto, y los dos siguientes, habitantes) cómo el mercado es bastante ágil en el sentido de que las ventas se hacen en poco tiempo:

Ha subido mucho [por acá, ...], ventas se hacen muy rápido, entre veinte días y un mes, [...] es un sector muy apetecido por su localización, el transporte, el comercio y la tranquilidad. (I.S., administradora conjunto Santa Isabel de Restrepo)

Se resalta la facilidad de venta en el sector (argumento comercial); venta de un proyecto nuevo menos rápida de lo deseado pero igual se vende. (Habitante)

La velocidad de ventas es lenta, se comenzaron a vender este año [2017]. No ha sido tan veloz como quisiéramos pero tampoco para estar mal. (Habitante)

2.2. PERFILES SOCIODEMOGRÁFICOS Y SOCIO-RESIDENCIALES DE LOS HABITANTES DE LA SUB-ZONA CIUDAD JARDÍN

Frente a las percepciones de las inmobiliarias sobre la población interesada en sus proyectos y su oferta, es pertinente considerar otras fuentes sobre los habitantes de la zona en el mismo periodo (METAL

2009 y entrevistas más recientes;²⁸ encuesta multipropósito de 2017²⁹ sobre la UPZ Ciudad Jardín³⁰). En primer lugar, se destaca el hecho de que la mayoría de las trayectorias migratorias y residenciales provienen desde o se orientan hacia zonas cercanas en el sur de la ciudad, si bien en algunas hubo periodos en el exterior; incluso se confirma la tendencia a un fuerte anclaje local, superior al total de Bogotá: es así como son más numerosos los nativos de Bogotá (73% vs. 67%); hay una alta proporción de encuestados que siempre ha vivido en el DC (82,5% vs. 73,2%); igualmente, una fuerte mayoría vivía en el mismo barrio de encuesta hace cinco años (83,5% vs. 77,9%). Por otro lado, la principal razón por haber venido a vivir en esta zona es poder encontrar una vivienda de mejor calidad y beneficiar una localización satisfactoria (49% vs. 24%). En segundo lugar, se destaca una tendencia general en la ocupación de un apartamento (69,5% vs. 57,5%) propio (47,3% vs. 40,4%) en pequeño edificio de varios pisos (dos pisos: 38% vs. 31,5%; 3 pisos: 40% vs. 21,5%) en el cual coexisten al menos dos usos (13% vs. 8%). Finalmente, con respecto a la movilidad cotidiana, los encuestados de la UPZ aprovechan el TransMilenio para ir a estudiar (27% vs. 14%) y trabajar (30,2% vs. 18,5%).

CONCLUSIONES: ¿HACIA UN NUEVO MODELO URBANO?

En el caso de Bogotá, constatamos que en el proceso de metropolización de las últimas décadas esta antigua periferia ubicada al sur se ha vuelto un área pericentral y se beneficia de una posición particular que la lleva a desempeñar un nuevo papel en las dinámicas económicas, sociopoblacionales y territoriales de la metrópoli. Conoce cambios físico-espaciales marcados y específicos, es decir, no tanto una densificación por construcción de edificios nuevos altos, sino de edificios más pequeños o de renovación de lo existente, así como una pronunciada mezcla de usos (residencial, productivo, comercial, servicios). Por otro lado, mientras las primeras generaciones que participaron de la urbanización de esta área están desapareciendo, los herederos o familiares más jóvenes se quedan, vuelven o se acercan al sector, es decir que se

28 El trabajo de referencia sobre este tema es la tesis doctoral de G. Le Roux (2015) a partir de censos 1993 y 2005 y datos METAL 2009, aquí datos sobre casos recientes (Camargo, Sáenz y Cuervo, 2018).

29 Procesamiento de datos por C. Duque y M. Balanta, por un lado y de forma parcial por C. Sierra y G. Le Roux por el otro.

30 Como lo aclaramos en la nota 18, las áreas de las UPZ que nos conciernen aquí tienen algunas diferencias con respecto a la delimitación de la zona G. Restrepo de METAL. La UPZ Ciudad Jardín incluye no solo el barrio del mismo nombre, sino también Ciudad Berna, Caracas, Policarpa, la Hortúa y Sevilla, los últimos con historias bien distintas.

observa un anclaje fuerte de la población. Esta área presenta ventajas para los distintos actores: los habitantes, el sector privado (con características particulares, es decir, no tanto de grandes constructoras sino medianas o pequeñas y más locales) y el sector público, en el caso de este último más aún cuando en algún momento la administración distrital trató de adoptar políticas que pretenden limitar la expansión del AM, favorecer la densificación del tejido existente en especial en áreas centrales y pericentrales, y reducir el tiempo de movilidad cotidiana de los habitantes. Ahora bien, es una situación local que se podría generalizar pero con matices pues las antiguas periferias del norte tienen procesos de urbanización distintos en parte por ser ocupadas por las élites. Por otro lado, en el marco de nuestra investigación comparativa, encontramos bastantes similitudes entre los casos de Bogotá y Santiago, menos con Buenos Aires. En todos los casos, se considera pertinente profundizar la comprensión de las dinámicas propias de estas áreas relacionándolas con las del conjunto de las áreas metropolitanas. Obviamente habrá que ver en qué medida la crisis sanitaria actual (con sus efectos fuertes y directos a niveles económico y social) afectará directamente o no estas dinámicas territoriales.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Aguiar, Adrián G. y López, Flor M. (2016). Espacios de pobreza en la periferia urbana y suburbios interiores de la Ciudad de México. Las desventajas acumuladas. *EURE*, 42 (125), 5-29.
- Borja, Jordi (2012). *Revolución urbana y derechos ciudadanos: Claves para interpretar las contradicciones de la ciudad actual*. Tesis doctoral, Facultad de Geografía e Historia de la Universidad de Barcelona.
- Borsdorf, Axel (2003). Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *EURE*, 29 (86), 37-49.
- Camargo, Angélica (2020). *Trayectorias residenciales en las antiguas periferias en Bogotá: una mirada a las transformaciones socioespaciales por tipologías de hábitat en la zona del Restrepo*. Ponencia en Simposio 091: Transformaciones socio-espaciales en las antiguas periferias urbanas de las metrópolis de Latinoamérica: entre el centro y la periferia actual, XXXVIII Congreso LASA 2020.
- Camargo, Angélica y Cuervo, Nicolás (2019). *Los procesos de transformación física de los edificios*, documento de trabajo en proceso editorial.
- Camargo, A.; Sáenz, Hernando y Cuervo, Nicolás (2018). Trayectorias residenciales, percepciones y prácticas espaciales en nuevos resi-

- dentes en el Restrepo, Bogotá. Entrevistados misión 2017. *Taller Proyecto Ecos Norte*, 27-28 de junio de 2018, Poitiers.
- Carrión, Fernando (2010). *Ciudad: memoria y proyecto*, Textos urbanos No. 5, OLACCHI/Municipio Metropolitano de Quito.
- Contreras, Yasna; Di Virgilio, María Mercedes; Dureau, Françoise y Lulle, Thierry (Dir.) (2014). *Movilidades espaciales y transformaciones en las antiguas periferias urbanas de metrópolis de América latina (Bogotá, Buenos Aires y Santiago): la ciudad latino-americana entre el centro y la periferia actual*. Proyecto de investigación financiado por la Embajada de Francia en Colombia, la Universidad Externado de Colombia y ECOS-Norte (en el caso de Bogotá), el CNRS - PICS (en el caso de Buenos Aires), ECOS-Sud (en el caso de Santiago).
- Cuervo, Nicolás (2018). Dinámica inmobiliaria: construcción en altura, demolición y redesarrollo 2012-2017, Bogotá - zona Restrepo. *Taller Proyecto Ecos Norte*, 27-28 de junio de 2018, Poitiers.
- Charbonnier, M. (2018). *Dynamiques métropolitaines et stratégies des promoteurs immobiliers à Bogotá. Rôle des promoteurs immobiliers dans les transformations d'un quartier péricentral au sud de Bogotá: Ciudad Jardín Sur*. Mémoire de Master I, Géographie et sciences des territoires, Spécialité Dynamiques des pays émergents et en développement (DYNPED) – Université Paris VII, 121 p.
- Dammert, Manuel C. (2020). Dinámicas residenciales y funciones de concentración urbana: transformaciones en Lima Norte (1980-2018). Ponencia en Simposio 091: Transformaciones socio-espaciales en las antiguas periferias urbanas de las metrópolis de Latinoamérica: entre el centro y la periferia actual, XXXVIII Congreso LASA 2020.
- De Mattos, Carlos A. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de Geografía Norte Grande*, 47, 81-104.
- Di Virgilio, María Mercedes; Najman, Mercedes y Brikman, Denise (2019). Génesis de las desigualdades territoriales: una mirada histórica de los procesos de configuración de las antiguas periferias de la Ciudad de Buenos Aires. *Andamios*, 16 (39), 47-76.
- Di Virgilio, María Mercedes; Brikman, Denise y Najman, Mercedes (2020). Yendo y viniendo. Una relación dialéctica entre la configuración territorial y las prácticas espaciales. Ponencia en Simposio 091: Transformaciones socio-espaciales en las antiguas periferias urbanas de las metrópolis de Latinoamérica: entre el centro y la periferia actual, XXXVIII Congreso LASA 2020.
- Di Virgilio, María Mercedes; Dureau, Françoise y Lulle, Thierry et al. (2022). *Hacia una definición de las antiguas periferias: un diálogo*

- entre conceptos y casos a ambos lados del Atlántico*. Documento de trabajo en proceso editorial.
- Duhau, Emilio (2003). División social del espacio metropolitano y movilidad residencial. *Papeles de Población*, 9 (36), 161-210.
- Dureau, Françoise y Le Roux, Guillaume (2014). *Dinámicas socio-espaciales en las antiguas periferias urbanas: el caso de Restrepo y barrios colindantes en Bogotá*. Ponencia XI seminario ACIUR, Bogotá, Universidad Javeriana, 1-3 sept. 2014.
- Dureau, Françoise y Le Roux, Guillaume (2019). *Evolución del poblamiento: las trayectorias demográficas y sociales de la zona de estudio*. Documento de trabajo en proceso editorial.
- Dureau, Françoise; Lulle, Thierry; Souchaud, Sylvain y Contreras, Yasna (Dir.) (2015). *Movilidades y cambio urbano. Bogotá, Santiago y São Paulo*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Dureau, Françoise; Lévy, Jean-Pierre y Lulle, Thierry (2020). Trajectoires familiales et transformations des anciennes périphéries des métropoles latino-américaines: le cas de Gustavo Restrepo à Bogotá (Colombie). *5^{ème} Colloque international du CIST*, Paris, 18-20 novembre 2020.
- Fernandes Borges de Oliveira, Isadora (2020). Avanço da produção imobiliária de mercado sobre a periferia da Metrópole de São Paulo: transformações na produção do espaço e novos processos espoliativos. Ponencia en Simposio 091: Transformaciones socio-espaciales en las antiguas periferias urbanas de las metrópolis de Latinoamérica: entre el centro y la periferia actual, *XXXVIII Congreso LASA 2020*.
- Hiernaux, Daniel y Lindón, Alicia (2004). La periferia: voz y sentido en los estudios urbanos. *Papeles de Población*, 42, CIEAP/UAEM, Universidad Autónoma Metropolitana/Unidad Iztapalapa, octubre/diciembre 2004, 123 p.
- Kapstein López, Paula (2010). Vulnerabilidad y periferia interior. *Cuadernos de Investigación Urbanística*, 71, 7-114.
- Kapstein López, Paula y Aranda Dioses, E. (2014). Las periferias interiores de Lima: localización e identificación de los barrios focos de vulnerabilidad. El caso de San Cosme. *Revista INVI*, 82 (29), 19-62.
- Le Roux, Guillaume (2015). *(Re)connaître le stade de peuplement actuel des grandes villes latino-américaines. Diversification des parcours des habitants et des échelles du changement urbain à Bogotá (Colombie)*. Thèse de doctorat en Géographie, Département de Géographie, Université de Poitiers, 530 p.
- Lulle, Thierry (2016). Prácticas espaciales en antiguas periferias de una metrópoli latinoamericana, el sector Restrepo en Bogotá. Ponencia

- presentada en XXXIV Congreso de la Asociación de Estudios Latinoamericanos LASA, Nueva York, 27-30 de mayo de 2016.
- Lulle, Thierry y De Urbina, Amparo (2018). Trayectorias y prácticas residenciales. Zona Restrepo Bogotá. Entrevistados misión 2016. *Taller Proyecto Ecos Norte*, 27-28 de junio de 2018, Poitiers.
- Peña Canon, Daniel A. (2004). Análisis del proceso de sucesión en empresas familiares del sector manufacturero del calzado en el Barrio Restrepo de Bogotá. Tesis Administración de Empresas, Universidad de la Sabana, Bogotá.
- Pradilla, Emilio y Ramírez, Blanca (Comps.) (2014). *Teoría sobre la ciudad en América Latina*. México: UAM Xochimilco.
- Pumain, Denise (1997). Pour une théorie évolutive des villes. *L'espace géographique*, 2, 119-134.
- Ramírez, Blanca (2007). Del suburbio y la periferia al borde: el modelo de crecimiento de la Zona Metropolitana del Valle de México (ZMVM). *L'Ordinaire des Amériques*, 207, pp. 69-89. Publicado el 06 diciembre 2016, consultado el 21 diciembre 2019.
- Redondo, Carolina (2020). El vaciamiento que antecede la renovación. Reflexiones a partir del proyecto del distrito gubernamental en el sur de la ciudad de Buenos Aires. *Territorios*, 42, 1-28.
- Rojas, Loreto (2017). Ciudad vertical: la “nueva forma” de la precariedad habitacional Comuna de Estación Central, Santiago de Chile. *Revista 180*, 39, 2-17.
- Sáenz, Hernando (2020). El espacio público en una antigua periferia de Bogotá: usos y percepciones en áreas comerciales de la zona del Restrepo. Ponencia en Simposio 091: Transformaciones socioespaciales en las antiguas periferias urbanas de las metrópolis de Latinoamérica: entre el centro y la periferia actual, XXXVIII Congreso LASA 2020.
- Saraiva Pereira, Camila (2008). *A periferia consolidada em São Paulo: categoria e realidade em construção*, tese maestrado IPPUR - Universidade Federal do Rio de Janeiro.
- SDP (2009a). *Conociendo la localidad de Antonio Nariño. Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- SDP (2009b). *Conociendo la localidad de Rafael Uribe Uribe. Diagnóstico de los aspectos físicos, demográficos y socioeconómicos*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Vega-Centeno, Pablo (2017). La dimensión urbana de las centralidades de Lima Norte: cambios y permanencias en la estructura metropolitana. *EURE*, 43 (129), 5-25.

- Ward, Peter M.; Jiménez, Edith y Di Virgilio, María Mercedes (2015). *Políticas de vivienda en ciudades latinoamericanas. Una nueva generación de estrategias y enfoques para 2016. ONU-Hábitat III*. Bogotá: Universidad del Rosario.
- Yunda, Juan G. (2020). Disparidad espacial y gentrificación en la densificación de los primeros suburbios latinoamericanos. La experiencia del Decreto 562 en Bogotá. *Territorios*, 42, 1-23.