

Territorios 48 / Bogotá, 2023, pp. 1-28  
ISSN: 0123-8418  
ISSNe: 2215-7484

# Nuevos habitantes en antiguas periferias urbanas: movilidad residencial y cambios urbanos en la zona del Restrepo en Bogotá

*New inhabitants in old urban peripheries: residential mobility and urban change in the Restrepo area in Bogotá*

*Novos habitantes em velhas periferias urbanas: mobilidade residencial e mudanças urbanas na área de Restrepo em Bogotá*

Angélica Camargo Sierra\*

Recibido: 3 de agosto de 2022

Aprobado: 30 de noviembre de 2022

<https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12343>

Para citar este artículo

Camargo Sierra, A. (2023). Nuevos habitantes en antiguas periferias urbanas: movilidad residencial y cambios urbanos en la zona del Restrepo en Bogotá. *Territorios*, (48), 1-28. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12343>



\* Universidad Externado de Colombia, correo electrónico: [angelica.camargo@uexternado.edu.co](mailto:angelica.camargo@uexternado.edu.co); [angelicapcamargos@yahoo.com](mailto:angelicapcamargos@yahoo.com). ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-9486-5624>

**Palabras clave**

*Movilidad residencial;  
transformación  
territorial; cambio  
urbano; periferias  
urbanas.*

**Keywords**

*Residential  
mobility; territorial  
transformation;  
urban change; urban  
peripheries.*

**Palavras-chave**

*Mobilidade residencial;  
transformação  
territorial; mudança  
urbana; periferias  
urbanas.*

*territorias 48*

2

**RESUMEN**

La zona del Restrepo en Bogotá es considerada una antigua periferia urbana, si bien su desarrollo inicia hacia los años treinta, hoy en día se ubica entre el pericentro y la periferia actual, en una localización estratégica en términos relativos con respecto a la ciudad. Al igual que en otras ciudades de América Latina, estas zonas se constituyen en territorios en transformación con recomposiciones muy importantes, aunque relativamente poco estudiadas en relación con las periferias populares y los centros históricos. En este artículo se presenta un análisis de los vínculos entre las trayectorias de movilidad residencial de los habitantes, sus decisiones de localización y las transformaciones urbanas, particularmente del stock habitacional construido en los últimos 20 años. Se utilizaron un conjunto de entrevistas realizadas a habitantes de los edificios construidos recientemente y algunos representantes de empresas constructoras de la zona. Se concluye que las transformaciones recientes del stock habitacional se asocian con las diversas trayectorias residenciales y sociales de sus habitantes, pero que en general tienden a ser ascendentes por lo que podrían presionar cambios socioespaciales importantes. El artículo contribuye a comprender los vínculos entre la movilidad residencial y los cambios urbanos y aporta conocimiento sobre las transformaciones de las antiguas periferias urbanas.

**ABSTRACT**

The Restrepo area in Bogotá is considered an old urban periphery; although its development began in the 1930s, it is currently located between the pericenter and the current periphery, in a strategic location in relative terms concerning the city. As in other Latin American cities, these areas are territories in transformation with very important recompositions, although relatively little studied in relation to the popular peripheries and historical centers. This article analyzes the links between the residential mobility trajectories of the inhabitants, their location decisions, and urban transformations, mainly the housing stock built in the last 20 years. The method consists of interviews with the inhabitants of recently constructed buildings and some representatives of construction companies in the area. We concluded that the recent transformations of the housing stock are associated with diverse residential and social trajectories of its inhabitants but that, in general, tend to be upward and, therefore, could exert significant socio-spatial changes. The article contributes to understanding the links between residential mobility and urban changes and provides knowledge on the transformations of the old urban peripheries.

**RESUMO**

A área de Restrepo em Bogotá é considerada uma antiga periferia urbana, embora seu desenvolvimento tenha começado por volta da década de 1930, atualmente está localizada entre o pericentro e a periferia atual, em uma localização estratégica em termos relativos à cidade. Como em outras cidades da América Latina, essas áreas constituem territórios em transformação com recomposições muito importantes, embora relativamente pouco estudadas em relação às periferias populares e centros históricos. Este artigo apresenta uma análise das relações entre as trajetórias de mobilidade residencial dos habitantes, suas decisões de localização e as transformações

urbanas, em particular do parque habitacional construído nos últimos 20 años. Foi utilizado um conjunto de entrevistas realizadas com moradores de prédios recém-construídos e alguns representantes de construtoras da região. Conclui-se que as recentes transformações do parque habitacional estão associadas a diversas trajetórias residenciais e sociais dos seus habitantes, mas que em geral tendem a ser ascendentes, pelo que poderão pressionar importantes alterações socioespaciais. O artigo contribui para a compreensão dos vínculos entre mobilidade residencial e mudanças urbanas e fornece conhecimento sobre as transformações das antigas periferias urbanas.

## Introducción

Denominamos *antiguas periferias urbanas* a aquellas primeras áreas suburbanas de las grandes ciudades de América Latina.<sup>1</sup> Espacios en los que se establecieron actividades industriales, equipamientos sanitarios y/o loteos residenciales durante la primera mitad del siglo XX, y que eran consideradas zonas periféricas con respecto al casco urbano central de la época. Estas zonas en la actualidad, en virtud del crecimiento urbano y metropolitano, están completamente integradas a la ciudad y debido a la expansión de los centros tradicionales ocupan espacios pericentrales y se configuran como zonas intermedias en términos de los anillos de crecimiento urbano.

La condición de espacio intermedio, que conlleva una mejora en la localización relativa con respecto al resto de la ciudad, se relaciona con un conjunto de transformaciones en las infraestructuras urbanas, el parque residencial, los usos urbanos que alberga, así como en su composición social y económica. De tal modo, el objetivo del proyecto marco del que

hace parte esta investigación consistió en estudiar, en perspectiva comparada (Bogotá, Buenos Aires y Santiago de Chile), las recomposiciones socio-espaciales que están ocurriendo desde los años 90 en las antiguas periferias urbanas (Dureau & Le Roux, 2014; Dureau et al., 2020; Lulle, 2016 y 2022). Para este texto en particular, abordamos únicamente el caso de Bogotá, específicamente en la zona del Restrepo, cuya localización y características reseñamos más adelante. El objetivo del artículo es analizar el papel de las trayectorias residenciales de los habitantes de viviendas construidas más recientemente en esta zona en su proceso de transformación y reconfiguración socioespacial. Nos preguntamos por el perfil de los residentes del nuevo stock habitacional y los factores de localización que definen sus decisiones de movilidad residencial en relación con la zona, las ofertas y las transformaciones del parque residencial y por la forma en que sus trayectorias y estrategias sociales y residenciales interactúan con las reconfiguraciones socioespaciales del territorio.

El artículo se desarrollará en cuatro secciones, inicialmente se expondrán

<sup>1</sup> Este artículo hace parte del proyecto de investigación titulado: *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. Ver productos previos del proyecto (Dureau & Le Roux, 2014; Dureau et al., 2020; Lulle, 2016 y 2022).*

algunos elementos teóricos referentes al papel de las antiguas periferias urbanas en los procesos de transformación urbana y socioespacial de las ciudades de América Latina. Posteriormente se expondrá el contexto territorial de la zona del Restrepo, a partir de la presentación del proceso de urbanización y de las dinámicas de transformación recientes. La tercera sección presentará los resultados del análisis de un conjunto de entrevistas realizadas a los nuevos habitantes de la zona efectuadas entre 2016 y 2019 sobre sus trayectorias residenciales y sociales. Finalmente, se presentarán algunas reflexiones sobre las transformaciones socioespaciales de las antiguas periferias y su papel dentro de la dinámica metropolitana.

### **Movilidad residencial y transformación socioespacial:**

#### **Las decisiones de localización como eslabón entre las trayectorias residenciales y las transformaciones del contexto**

Cuando un hogar cambia de lugar de residencia debe pasar por un conjunto complejo de decisiones, es un proceso que empieza por el deseo mismo o la intención de mudarse hasta lograr concretar la mudanza. Al buscar la nueva vivienda se enfrenta a un gran conjunto de variables que tiene que sopesar, analizar y priorizar. Los recursos disponibles por el hogar, el conocimiento y las oportunidades del

mercado de vivienda, además de la estructura de oportunidades con la que cuenta, configuran el marco en el que opera el conjunto de decisiones y elecciones residenciales de los hogares (Bonvalet & Dureau, 2000; Dieleman, 2001).

Así, las decisiones asociadas a los cambios de residencia están sujetas a cuestiones estructurales como la posición en la estructura social, las características demográficas, la estructura urbana y metropolitana, la dinámica de los mercados inmobiliario y laboral, la política habitacional y urbana, entre otras. Esto, en interacción con cuestiones individuales como la trayectoria social, laboral y residencial, los lazos familiares y sociales localizados, el capital social y cultural construido, la capacidad de agencia, el conocimiento del mercado inmobiliario, las necesidades familiares, la etapa en el ciclo de vida, entre otros (Giroud, 2018). Las decisiones y las elecciones residenciales son entonces un acto sumamente complejo, profundizaremos para efectos de este artículo en solo un aspecto, la elección por localización, dado que lo consideramos clave para comprender las relaciones entre la movilidad residencial y las transformaciones territoriales.

Hay una larga trayectoria de investigación sobre los aspectos que impulsan la decisión de cambiar de residencia. En general, hay relativo acuerdo sobre la importancia de las transiciones en el ciclo de vida como determinantes de la movilidad residencial, tales como las uniones,

las rupturas, los nacimientos, las muertes, entre otros. Además de eventos importantes como cambios en la situación laboral, crisis económicas y aspectos que generen inconformidad o insatisfacción con las condiciones residenciales actuales (Authier et al., 2010; Contreras, 2012; Cadwallader, 1992; Di Virgilio, 2009; Dureau, 2010; Rossi, 1980; Dieleman, 2001). Sin embargo, la rapidez de los cambios en la sociedad contemporánea, la fluidez y desestandarización de la vida moderna, la diversidad en las estructuras familiares y los cambios en la composición de la población, han hecho que el análisis de la movilidad residencial deba complejizarse (Coulter & Van Ham, 2014; Molin, 1999).

Al respecto de la forma en que se configuran las interacciones de las trayectorias residenciales, entendidas como el conjunto de cambios sucesivos de residencia en el medio urbano (Di Virgilio, 2011), con los contextos espaciales; una pista importante puede hallarse en la forma en que los hogares o los individuos toman las decisiones sobre la localización. Al momento de decidir sobre la localización se consideran diferentes elementos del contexto, tanto del lugar de residencia actual como el de los lugares donde ha vivido antes. Se consideran igualmente otros contextos, como el laboral y otros espacios de vida de los miembros del hogar (estudio, salud, lazos familiares) (Lee et al., 1994; Clark & Lisowski, 2016). En la decisión de localización interviene

también el análisis (en mayor o menor medida) de la estructura urbana, las condiciones de accesibilidad y la distribución de servicios, bienes públicos y amenidades. Interviene el conocimiento que tienen los individuos sobre el mercado inmobiliario y la estructura residencial de la ciudad. Tal como lo plantea Simmons (1968), hay por lo menos tres factores que determinan la espacialidad de las elecciones de localización: i) las preferencias por la cercanía (por ejemplo a la familia o al lugar de trabajo), ii) los factores de aproximación social y segregación, y iii) la dinámica del mercado inmobiliario, la estructura del parque residencial y el proceso de crecimiento urbano que ejerce presiones de expansión, densificación o consolidación de zonas existentes. Es justamente en la interacción entre la dinámica de estos aspectos y las decisiones de localización de los hogares en la que se reconfigura buena parte de la transformación territorial.

### **Preferencias por cercanía a la familia y al trabajo**

Las preferencias por cercanía pueden darse en diferentes niveles, tomaremos acá dos de ellos, a la familia y al trabajo (Lulle, 2022). En cuanto a lo primero, los aspectos familiares intervienen tanto en las motivaciones de cambiar de residencia o de no hacerlo, como en los factores que se privilegian al momento de escoger las características y atributos del destino,

<sup>2</sup> No obstante, estas teorías han sido pensadas para ciudades en contextos diferentes a las ciudades de América Latina. Para ver una crítica a estas teorías desde tradiciones heterodoxas de la economía urbana ver Abramo (2010) y Jaramillo (2009).

sobre todo debido a la necesidad de desplegar estrategias personales o familiares basadas en la solidaridad entre miembros de un grupo familiar extendido.

En Bogotá, según Bonvalet y Dureau (2000), los hogares de todos los estratos socioeconómicos tienden a escoger lugares de residencia cercanos a sus familiares. Por supuesto, la posibilidad de elegir una vivienda cerca de sus familiares depende siempre de las condiciones del mercado de vivienda. En muchos casos los hogares deben escoger entre acceder a vivienda nueva en propiedad o vivir cerca de sus familiares (Dureau, 2010).

Por otra parte, la relación vivienda y lugar de trabajo ha sido una de las temáticas centrales en campos como la geografía económica y en particular de la economía urbana. La mayoría de ellas derivaron de las clásicas teorías de los círculos concéntricos de Burgess (1925) y de los sectores irradiantes de Hoyt (1939) (ambas hijas de la teoría de Von Thünen). Según Abramo (2010), para los autores de la economía neoclásica “la distribución geográfica del espacio sería el resultado agregado de un conjunto de decisiones estrictamente individuales cuyo fin único sería maximizar una función de utilidad (para las familias) o de lucro (para las firmas y agricultores)” (Abramo, 2010, p. 24). Según estas teorías, en un contexto de elección racional, la decisión de localización estaría basada en un *trade off* entre el consumo de espacio y cercanía al centro. Es decir que una familia siempre

preferirá consumir más espacio y vivir más cerca de los centros de negocios o lugares de trabajo. El orden de las posibilidades, por supuesto, está determinado por el mercado y se refleja en los precios del suelo, que será mayor cuanto más cerca al centro y mayor el consumo de espacio.<sup>2</sup> La posibilidad de que un hogar pueda vivir en una localización central o con mayor cercanía al trabajo está fundamentalmente modulada por el precio del suelo.

### **Los factores de aproximación social: el estatus y el ascenso social y residencial**

El espacio urbano no es neutro, está segmentado y jerarquizado de la misma manera que la sociedad, de tal modo que “la posición de un agente en el espacio social se expresa en el lugar del espacio físico en el que está situado” (Bourdieu, 1999, p. 120). En este orden de ideas, los individuos y los hogares, en general, buscan “hacer coincidir una posición residencial en un momento dado con su posición social”, por lo menos aquellos que tienen mayor margen en la posibilidad de elección (Giroud, 2018, p. 42). Para esto, incluyen en la ecuación de sus decisiones de movilidad residencial, y en particular las de localización, el análisis de su posición social (la que tienen, la que creen tener y/o la que quisieran tener) y la forma en que se articula con la posición social simbólica o estatus asignado al espacio físico (Lee et al., 1994). De tal modo que

“las representaciones sociales del espacio urbano desempeñan una función crucial en las elecciones residenciales” (Dureau, 2010, p. 60).

En términos de la relación de este fenómeno con la movilidad residencial, puede verse en varios sentidos. De un lado, los hogares que tienen ascensos en su movilidad social pueden querer cambiar de residencia justamente para hacer coincidir su vivienda con su nuevo estatus socioeconómico, así la localización que escogen (y los demás atributos) debe satisfacer sus nuevas necesidades de prestigio (Rosi, 1955). Puede pensarse entonces que la trayectoria residencial se inserta en una escala valorativa según sea ascendente o descendente, en la medida en que las decisiones se articulen con procesos de movilidad social para producir mejoras o deterioros en las condiciones residenciales a lo largo de la vida (Lévy, 2001, citado por Giroud).

Estas mejoras o deterioros en las condiciones residenciales en la trayectoria residencial tienen relación no solamente con los atributos físicos de la vivienda misma (ampliaciones, rehabilitaciones o mejoras en las viviendas) o con la tenencia (en el contexto latinoamericano suele pensarse que ser propietario constituye un ascenso residencial) (Bonvalet & Dureau, 2000; Lulle, 1998) sino que la localización resulta determinante. Bourdieu (1999) plantea la idea de las ganancias de localización, que se producen al mejorar la posición en el espacio físico. Mejoras que

pueden ser en términos de accesibilidad o también, como decíamos, en términos de estatus, pero que en cualquier caso mejoran las oportunidades de los individuos u hogares para ascender en la escala social (Cosacov, 2014).

### **El papel de las dinámicas urbanas: el parque residencial y el mercado inmobiliario**

Las elecciones residenciales están condicionadas por el mercado inmobiliario, pero también los individuos con sus prácticas residenciales contribuyen a transformarlo (Bonvalet & Dureau, 2000; Di Virgilio, 2011; Dieleman, 2001). Las decisiones de localización de los hogares pasan siempre por encontrar una oportunidad residencial acorde con las necesidades habitacionales, esto depende en gran medida de la estructura del parque residencial y es modulado por la dinámica del mercado inmobiliario.

Así, ciertos segmentos del parque de viviendas son más buscados por determinados segmentos de población según sus características etáreas, su etapa en el ciclo de vida, sus recursos económicos y culturales, y por sus preferencias. Hay entonces una interdependencia entre las características demográficas de los individuos y los hogares, el parque residencial y los contextos que las producen (García, 2019). Por ejemplo, viviendas antiguas y con valor patrimonial rehabilitadas en zonas centrales, vivienda de interés social

<sup>3</sup> En el marco del proyecto de investigación se han realizado diferentes misiones de trabajo entre los investigadores de Colombia y Francia. En las misiones en Colombia se han adelantado diferentes procesos de recolección de información. Ver aspectos de la metodología general del proyecto en Dureau et al. (2020).

pequeña y ubicada en la periferia, viviendas grandes ubicadas a las afueras de las ciudades, apartamentos muy pequeños en zonas cercanas a centros universitarios o de negocios, son todos segmentos diferenciados del parque residencial que responden a segmentos de población generalmente diferentes. Esta articulación entre las características del parque de viviendas y las características de la población se produce en el marco del funcionamiento y la dinámica propia del mercado inmobiliario, los promotores inmobiliarios son capaces de identificar las demandas residenciales y las zonas en las que pueden ofertarlas, incluso, también pueden innovar y promover nuevas tipologías residenciales en determinadas zonas; trabajos previos en nuestra zona de estudio como los de Charbonnier (2018) y Lulle (2022) han identificado nuevos mecanismos utilizados por los constructores y promotores inmobiliarios para atraer nuevas demandas. Es por esta vía que se detonan las dinámicas de expansión, consolidación, renovación y rehabilitación en determinadas zonas y momentos de las ciudades y que se retroalimentan con las decisiones de localización de los hogares. De tal modo que un lugar puede atraer diferentes tipos de población en diferentes momentos del tiempo en función de la forma en que su parque residencial se transforma y genera nuevas ofertas y oportunidades residenciales a diferentes tipos de población (Cosacov, 2014; Contreras, 2012).

### **Aspectos metodológicos: trayectorias residenciales de habitantes del nuevo stock construido**

Para analizar la forma en que las trayectorias de los habitantes del stock residencial más reciente en la antigua periferia del Restrepo y sus barrios aledaños interactúan con el contexto y sus transformaciones, en este artículo se analizan algunos relatos de sus habitantes. Se utilizaron un conjunto de entrevistas realizadas entre 2016 y 2019 a diversos residentes del sector.<sup>3</sup> Se realizaron los siguientes procesos de recolección de la información para la investigación: (1) entre el 27 de agosto y 10 de septiembre de 2016 se realizaron 20 entrevistas a residentes antiguos y otros con vínculos con la industria del calzado; (2) entre el 8 y el 20 de octubre de 2017 se realizaron 24 entrevistas a residentes de edificios construidos recientemente, antiguos residentes, administradores de propiedad horizontal y personas involucradas con el mercado inmobiliario y de la construcción; (3) entre el 22 de agosto y 5 de septiembre de 2019 se realizaron 26 entrevistas a habitantes de las zonas de Ciudad Jardín y Ciudad Berna. Para este texto solo se utilizaron aquellas entrevistas que correspondían a residentes del stock reciente, identificado como aquel construido luego del 2005, fundamentalmente en las últimas dos etapas de urbanización, es decir los conjuntos residenciales construidos con posterioridad a este año

y los nuevos edificios construidos sobre lotes pequeños o viviendas demolidas.

En las entrevistas se indagó por la trayectoria residencial, identificando los tipos de vivienda en los que el entrevistado ha habitado; la tenencia y la localización; además de los lugares de residencia de los familiares cercanos y los motivos detrás de los cambios de vivienda. Se abordaron las trayectorias laborales de los miembros del hogar y se preguntó también por las prácticas espaciales de los residentes (lugares que frecuenta y sus movilidades cotidianas), además de indagar por las percepciones sobre el barrio, sus transformaciones y su historia.

Se identificaron tipologías de trayectorias según el tipo de stock inmobiliario, de un lado los residentes en los conjuntos residenciales construidos en la década del 2000 y de otro, los nuevos edificios construidos luego de 2010.

### **Transformaciones de las antiguas periferias: una mirada a la historia, el crecimiento urbano y las dinámicas recientes en la zona del Restrepo**

Para analizar las transformaciones de la zona se tendrá en cuenta el proceso histórico de urbanización enfatizando en las transformaciones más recientes. Dos características son importantes en las antiguas periferias. En primer lugar, un proceso histórico de urbanización que permite identificarlo como tal, tanto a

nivel temporal como espacial; y en segundo lugar, que sus transformaciones recientes den cuenta de un dinamismo importante asociado, entre otros aspectos, a procesos de renovación y densificación.

### **El proceso histórico de urbanización de la zona**

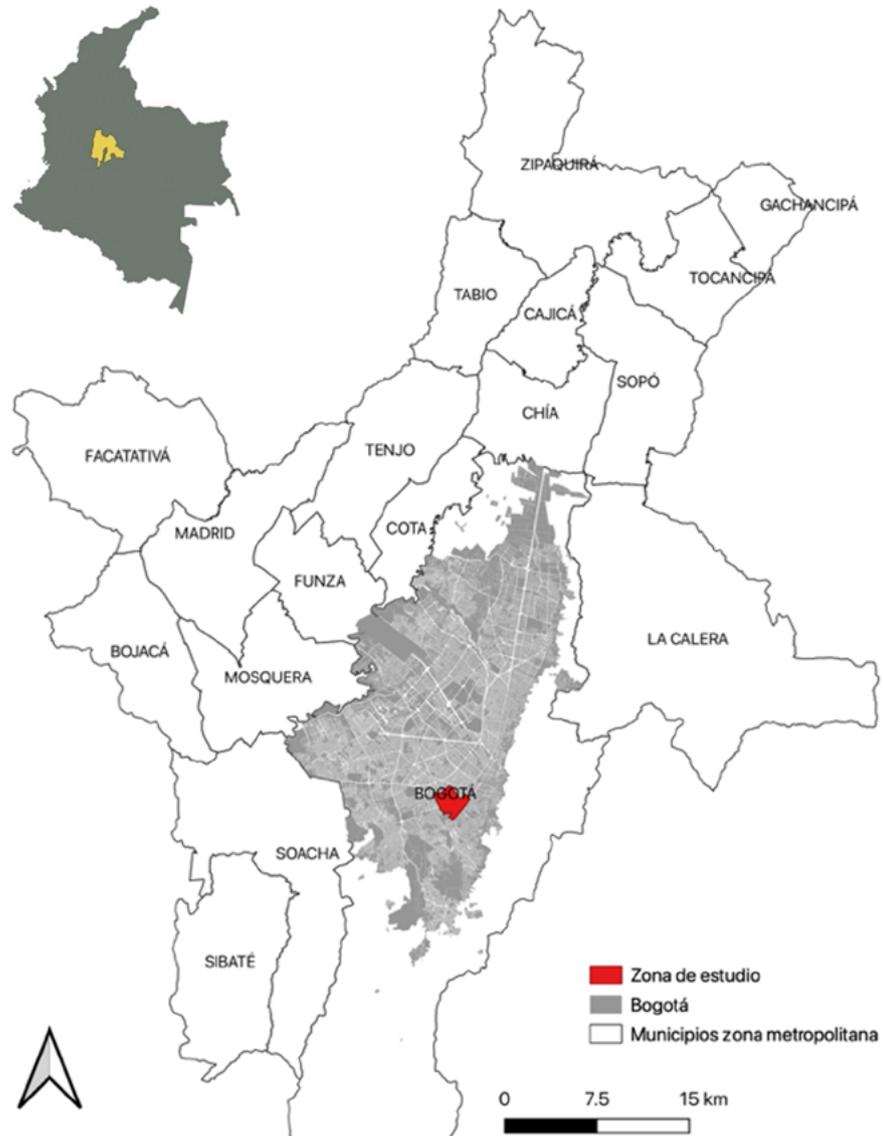
La zona del Restrepo que estudiamos en esta investigación,<sup>4</sup> se localiza al sur de la ciudad de Bogotá (ver figura 1).

Los inicios de su proceso de urbanización se remontan a mediados de los años treinta y lo podemos clasificar en seis etapas, tal como se muestra en la figura 2 (Camargo, 2022). En la primera se desarrollaron los barrios Restrepo y Centenario, ambos de iniciativa estatal con el fin de ofrecer soluciones de vivienda a la población obrera de la época, al tiempo que relocalizar hogares de bajos ingresos que vivían en el centro de la ciudad y que padecían graves problemas habitacionales y de salubridad en sus viviendas (Lulle, 2022; Pulgarín Osorio, 2009).

Ya hacia las décadas del cuarenta y cincuenta, en una segunda etapa del proceso de urbanización se desarrolla, también por iniciativa estatal, la mayor parte occidental de la zona. Se trata de los barrios Olaya, Quiroga, el Libertador y Santiago Pérez. Estos atendieron el crecimiento acelerado de la población en este periodo, en su mayoría de la clase trabajadora (Colón & Mejía, 2019).

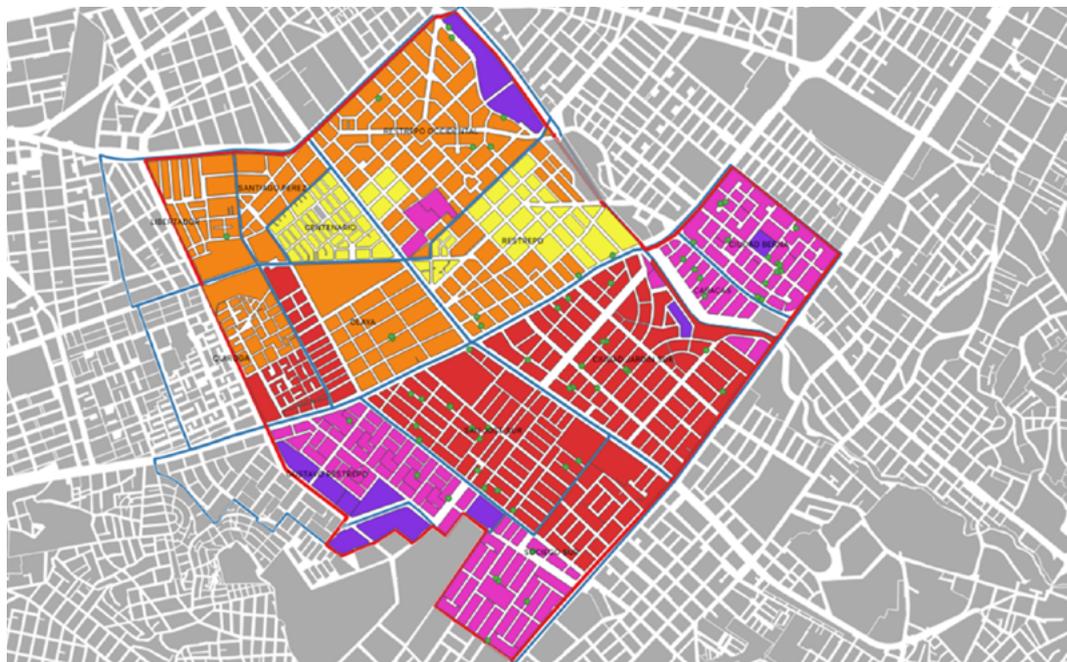
<sup>4</sup> *La zona del Restrepo y el conjunto de barrios que la componen se delimito para efectos de investigaciones previas al proyecto mencionado, dirigidas por Francoise Dureau en 1993 “la movilidad de las poblaciones y su impacto en el Área Metropolitana de Bogotá” en el marco de convenio interinstitucional CEDE-ORSTOM y en 2009 “Metrópolis de América Latina en la mundialización: reconfiguraciones territoriales, movilidad espacial y acción pública METAL”. Para ver en detalle la metodología de estos proyectos y criterios de delimitación de las zonas ver Dureau et al. (2011).*

Figura 1. Localización de la zona de estudio en el contexto metropolitano



Fuente: elaboración propia.

Figura 2. Etapas de desarrollo zona Restrepo y barrios aledaños<sup>5</sup>



■	Etapa 1. 1930-1940: Barrios obreros. Restrepo y Centenario.
■	Etapa 2. 1940-1960: Vivienda Estatal. Olaya, Quiroga, Libertador, Santiago Pérez.
■	Etapa 3. 1960-1970: Vivienda por encargo y autoconstrucción. Ciudad Jardín, Sosiego Sur y San José.
■	Etapa 4. 1970-1980: Vivienda Privada Unifamiliar. Ciudad Berna, Country Sur, Gustavo Restrepo.
■	Etapa 5. 1990-2005: Proyectos multifamiliares de Vivienda de Interés Social localizado en los vacíos existentes.
●	Etapa 6. 2005-2020: Redensificación y construcción de edificios en altura. <sup>6</sup>

Fuentes: elaboración propia con diferentes fuentes cartográficas y documentales.<sup>7</sup>

La tercera etapa del proceso de urbanización de nuestro territorio de análisis se dio ya hacia los años sesenta y setenta. En este periodo, comienza la urbanización del costado oriental de la zona. En la década del sesenta se desarrolla el barrio

Ciudad Jardín, producto de un proceso de loteamiento y urbanización formal realizado por una empresa privada, aun cuando las viviendas se construyeron, en su mayoría, mediante encargo a arquitectos o ingenieros. En la misma década, se

<sup>5</sup> Este mapa también fue utilizado en otra publicación de este proyecto en Camargo, 2022.

<sup>6</sup> Los puntos verdes localizados en el mapa son producto de un proceso de trabajo de campo realizado en él entre el 8 y el 20 de octubre de 2017, por Naik Miret, Françoise Dureau y Thierry Lulle, consistió en identificar y geolocalizar aquellos edificios construidos después del 2010 (ver Lulle, 2022).

<sup>7</sup> Cartografías tomadas del portal Cartografías de Bogotá, <http://cartografia.bogotaendocumentos.com> Aerofotografías de 1930, 1938, 1950, 1956, 1967 y 1972. (IGAC). Cartografía oficial disponible en el portal de datos abiertos de IDECA <https://www.ideca.gov.co/recursos/glosario/datos-abiertos>. Las fuentes documentales se citan a lo largo del texto.

<sup>8</sup> *La Ley 3.ª de 1991, cambia el modelo de política habitacional en el país, establece el Subsidio Familiar de Vivienda y define como Viviendas de Interés Social aquellas cuyo costo de venta es inferior a 135 salarios mínimos mensuales legales vigentes.*

desarrolla el barrio San José a partir de un proceso de loteo irregular y la autoconstrucción de las viviendas por parte de los habitantes. Entrados los años setenta y también durante la década de los ochenta, gracias a una mayor expansión del sistema financiero y de la banca especializada en vivienda, se producen barrios de viviendas unifamiliares agenciados por constructoras privadas, es el caso de los barrios Country Sur y Gustavo Restrepo.

Hacia finales de los años noventa y principios de la década del dos mil, en lo que consideramos una quinta etapa del proceso de urbanización, se construyeron conjuntos multifamiliares en los vacíos urbanos todavía existentes en la zona. Estos conjuntos fueron desarrollados por constructoras privadas, aunque en el marco de la nueva política habitacional promulgada en 1991,<sup>8</sup> la mayoría de estos edificios produjeron viviendas de bajo costo, consideradas como viviendas de interés social.

Sobre la sexta etapa de urbanización profundizaremos más adelante dado que nos interesa indagar sobre los residentes del stock construido en los últimos años, corresponde al periodo posterior al 2005 luego de la salida de la crisis económica ocurrida en Colombia hacia finales del 1998. En este periodo se evidencia un proceso de transformación más acelerado del territorio, en términos de su parque habitacional se pueden identificar procesos de subdivisión de las viviendas antiguas, además de la construcción de

edificios en altura luego de la demolición de las viviendas preexistentes.

Otra parte importante de la historia de esta zona tiene que ver con los aspectos económicos. El barrio Restrepo es reconocido por tener una actividad económica muy dinámica, relacionada principalmente con la industria del calzado, que incluye la venta de insumos, la fabricación y comercialización de zapatos y otros artículos de cuero. La expansión de esta actividad, sumada a las ventajas de localización que ha adquirido la zona, la ha dinamizado económicamente al punto de considerarse como una subcentralidad de la ciudad (Molina, 1997). En los últimos 30 años, las actividades económicas se han diversificado e incluyen la expansión del comercio, no solo territorialmente sino en el tipo de bienes que se ofertan, la instalación de equipamientos de salud y educación, además de actividades terciarias de cierta jerarquía.

### **Transformaciones recientes de la zona**

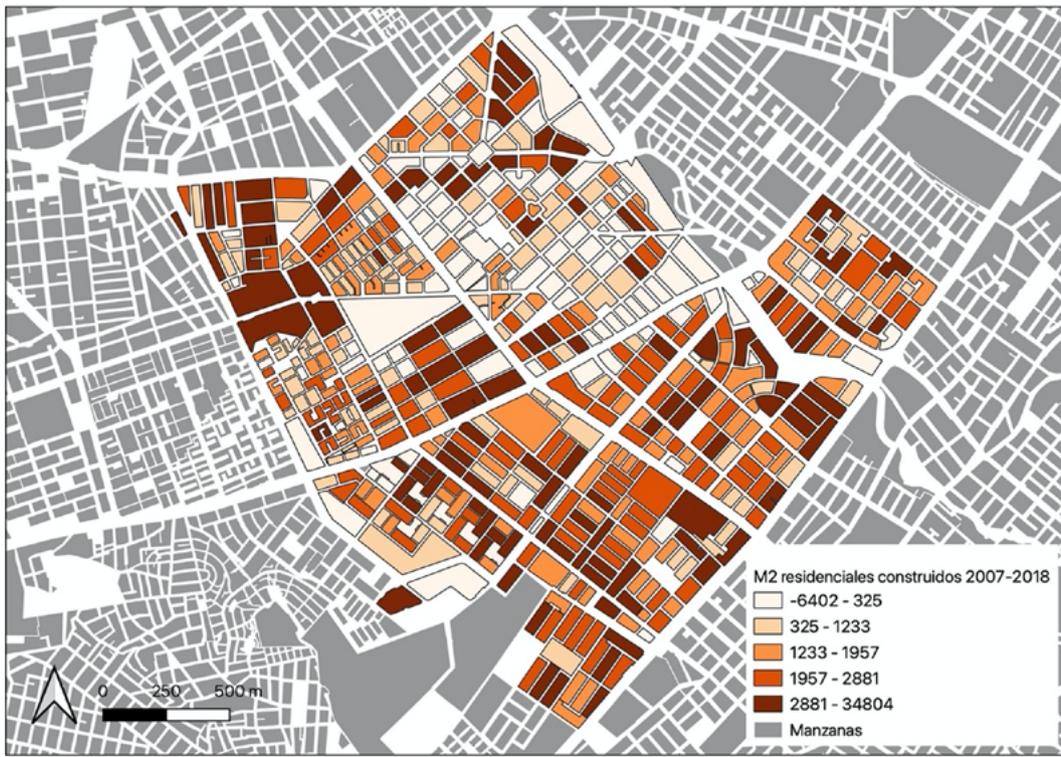
El parque habitacional se ha transformado de manera importante en los últimos 20 años (Lulle, 2022). Uno de los cambios relevantes tiene que ver con el tipo de las viviendas. En 1993 el 66,2% de las viviendas eran tipo casa, en 2005 esta proporción pasa a 28,9% y en 2018 disminuye al 26,4%. En consecuencia, hay un aumento proporcional en la cantidad de apartamentos, cuya proporción pasa

del 29% en 1993 al 63,7% en 2018. Si bien, esta dinámica es similar a la de la zona metropolitana (el porcentaje de casas pasó de 62,1% a 35,5%) es más intensa en la zona con respecto al promedio de la ciudad (Lulle, 2022).

Lo anterior se relaciona con la dinámica de construcción reciente. Según datos del Censo, en el último periodo intercensal (1993-2005) se produjeron 2 368 nuevas viviendas en esta zona. Esta información coincide con la cantidad de

nuevos predios residenciales que según la información de Castro es de 2 805 predios. Según la misma fuente, en la zona se construyeron cerca de 990 000 nuevos metros cuadrados en el periodo 2007-2018, de los cuales el 53% corresponde a uso residencial, lo que evidencia también la importancia de la dinámica económica en este territorio. En la figura 3 se presenta la cantidad de metros cuadrados construidos en el periodo 2007-2018, puede verse que las zonas de Ciudad Jardín, el

**Figura 3. Cantidad de metros cuadrados residenciales construidos por manzana entre 2007-2018**



Fuente: elaboración propia con datos de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital (2021).

*territorios 48*

Olaya y el Libertador son los barrios de mayor crecimiento de la construcción reciente. Según la información sobre las licencias de construcción, en esta zona se expidieron 576 licencias correspondientes a 193 078 m<sup>2</sup> en el periodo 2012-2017, la mayoría (59 %) de estas licencias correspondieron a construcciones de altura media (entre 3 y 5 pisos) y el 33 % a edificaciones de altura superior a los 6 pisos (Cuervo, 2019).

La zona del barrio Restrepo, que aparece en color blanco en la ilustración, ha perdido espacio residencial dado que concentra la actividad comercial y de servicios de la zona. Según una encuesta realizada en el 2009, el 60 % de las viviendas en este barrio convive con alguna actividad comercial (Le Roux, 2015).

El stock residencial más reciente tiene diversas tipologías. Conjuntos residenciales de casas o apartamentos (figura 4a). Edificios de alturas bajas (entre tres y máximo cinco pisos), algunos que han crecido progresivamente en las mismas viviendas originales (foto 4b), así como otros más recientes construidos sobre un solo lote y en general luego de demoler la vivienda anterior (foto 4c). Cerca de las vías principales y en lugares estratégicos, es posible identificar construcciones recientes de mayor altura, que en general requieren no solo de la demolición de las construcciones existentes sino también del englobe de varios predios (foto 4d) (Lulle, 2022).

En síntesis, las transformaciones recientes de la zona tienen diferentes

vectores. De una parte, la intensificación de la actividad económica, debido a la emergencia de esta zona desde los años 80 como un nuevo nodo o subcentro comercial y de servicios, que ha provocado cambios de uso en las zonas aledañas, como el Olaya. Por otra parte, el stock residencial se ha diversificado, buena parte de las edificaciones antiguas conviven con conjuntos residenciales construidos en los últimos 20 años, viviendas que se amplían, se subdividen y se transforman, además de la construcción de nuevos edificios residenciales de diferentes alturas y tipologías. Esto, sumado a las mejoras en accesibilidad por cuenta de la ampliación de los sistemas de transporte público, ha generado mayor atraktividad tanto de usos residenciales como comerciales (Cuervo, 2019; Contreras, 2019; Dureau & Le-Roux, 2015; Lulle, 2022).

Las dinámicas de transformación tanto en términos de sus edificaciones, actividades económicas, como los cambios de la localización relativa de la zona con respecto al contexto metropolitano, se asocian también con las dinámicas de movilidad residencial. De acuerdo con Dureau y Le Roux (2014) es a través de la movilidad residencial que realmente se modulan las recomposiciones socioespaciales en estos espacios. Pues bien, diversidad de trayectorias residenciales confluyen en esta zona. Algunos de los fundadores, que en un principio pertenecían en general a la clase trabajadora, todavía viven en la zona (aunque al final de su ciclo de vida), en muchos

Figura 4. Ejemplos de transformación espacio edificado, a. (superior izquierda) Conjuntos residencial, b. (superior derecha) Vivienda de cuatro pisos, c. (inferior izquierda) Edificio baja altura, d. (inferior derecha) Edificio alto



Fuente: fotos tomadas por Naik Miret algunas publicadas previamente en Lulle (2022).

*territorios 48*

15

casos permanecen las segundas y terceras generaciones. Paralelamente a esto, dada la larga trayectoria de urbanización y la diversidad de tipologías de hábitat descritas, muchos propietarios y residentes, con diversidad de perfiles socioeconómicos, han llegado en los diferentes momentos del desarrollo de este territorio. Algunos residentes han llegado recientemente motivados por las nuevas ofertas residenciales y los procesos de renovación de su parque habitacional y oferta de comercio y servicios. Pero también, las llegadas de nuevos habitantes en estas antiguas periferias contribuyen con la transformación social y espacial del sector. En este marco, buscamos identificar en este artículo las relaciones existentes entre las dinámicas y trayectorias de movilidad residencial de los habitantes del stock más reciente con las transformaciones del contexto.

### **Trayectorias ascendentes de residentes en conjuntos de vivienda social construidos en los años 2000**

Tal como se mencionó anteriormente en el proceso de urbanización de la zona, hacia principios del 2000 se construyeron varios conjuntos residenciales, la mayoría de ellos en los vacíos que quedaban todavía vacantes. Mediante estos conjuntos se puso a disposición de los hogares una oferta de apartamentos de bajo costo en su mayoría con posibilidad de que los compradores fueran subsidiados por el

Estado. Por ejemplo, según nos contó la administradora, uno de los primeros conjuntos llamado Campiñas del Restrepo, el proyecto empezó su construcción hacia el año 2000 en un terreno vacío en el barrio Restrepo Occidental. Se construyeron 150 apartamentos y 120 casas, el proyecto se ofreció como vivienda de interés social. En su momento, se vendieron entre 30 y 46 millones de pesos (entre 12 000 y 18 400 dólares de la época).

Según la administradora entrevistada de otro de estos conjuntos, Santa Marta del Restrepo, construido en 1994, el mismo cuenta con 140 apartamentos entre 60 y 65 metros. De acuerdo con ella, los residentes son principalmente familias de madres y padres con dos o tres hijos. Son “gente profesional”, algunos vinculados con el sector del cuero o con sus propias empresas, en general trabajan cerca. La mayoría de quienes compraron en estos conjuntos siguen viviendo allí, según una de las entrevistadas cerca de un 20 % se ha ido para un sitio más central o al norte.

Dos tipos de trayectorias fueron relevantes en los habitantes de estos conjuntos, de un lado, aquellos que vienen de barrios del sur de la ciudad y que consideran el cambio de vivienda como un proceso de ascenso residencial, y por otro lado, trayectorias de regreso al barrio de hijos de propietarios o antiguos residentes que encontraron en esta oferta residencial una vivienda que se ajuste a sus condiciones socioeconómicas en ascenso.

## Movilidades desde el sur como ascensos residenciales

Una de las preguntas posibles sobre los perfiles de los habitantes del stock inmobiliario construido recientemente es si el Restrepo constituye un paso en su carrera residencial, de aquí que venir de barrios localizados más al sur de la ciudad puede ser considerado como un proceso de ascenso. Para ejemplificar esto tenemos dos casos. El primero, es el de Soraya quien vivía inicialmente en Soacha. El segundo, es el caso de Lina, su madre compró la vivienda luego de separarse de su esposo cuando vivían en un barrio al suroccidente de la ciudad.

Soraya habita en el conjunto Campiñas del Restrepo Nueva Generación. Nació en Antioquia y llegó a Bogotá en su juventud. Después de casarse y luego de vivir un tiempo en casa de su suegra, adquirió en propiedad un apartamento en Soacha.<sup>9</sup> Decidieron moverse porque tenían muchas dificultades con el transporte. Llegó al Restrepo buscando en las revistas de finca raíz proyectos de vivienda social, les gustó que fuera conjunto cerrado y su ubicación central, pues su esposo trabajaba en ese momento en un barrio cercano a la zona central de Chapinero en Bogotá. Querían también que fuera conjunto cerrado pues les parece más seguro, en Soacha vivían también en un conjunto cerrado. Los hijos tienen estudios profesionales y viven todavía con ella, el esposo vive en Italia la mayor parte del tiempo.

(...) “queríamos venirnos más acá, porque el problema de Soacha es por las mañanas, cuando se sale a trabajar y a estudiar. No había Transmilenio en ese entonces, entonces el trancón era tenaz” (comunicación personal, octubre de 2017).

La movilidad hacia el Restrepo de Soraya y su familia se posibilitó gracias a que su esposo empezó a trabajar con empresas extrañas de electricidad, lo que les dejaba más dinero para invertir en la vivienda. Para todos era muy clara la ganancia en localización con respecto al sector en Soacha, pensaron luego en los estudios de los hijos y el trabajo del esposo de Soraya.

Otra trayectoria desde el sur de la ciudad es la de Lina, con 33 años es habitante de una casa en el conjunto Campiñas del Restrepo Nueva Generación. Cuando nació sus padres vivían en una casa propia en el barrio Villa Mayor (al sur de la ciudad), vivió allí hasta sus 13 años cuando sus padres se separaron, luego vivió unos meses en un apartamento donde su hermana mayor por la zona de Plaza de las Américas (en la zona sur occidental de la ciudad) hasta que su madre logró arrendar un apartamento en Santa Isabel (barrio cercano a la zona de estudio). Cerca del 2002 su madre adquiere la casa en Campiñas del Restrepo Nueva Generación. Dos años antes de la entrevista (2015) y luego de casarse y viajar durante cuatro meses a Europa, Lina regresó a la casa en el Restrepo con su esposo e hijo. Ella

<sup>9</sup> *Municipio conurbano al sur de Bogotá. Habitado principalmente por población de bajos ingresos.*

es economista, estudió una Maestría en la universidad privada más costosa de Bogotá, su carrera ocupacional ha sido ascendente, ha trabajado desde muy joven en importantes empresas de alimentos. Su madre compró la casa en el Restrepo porque le parecía que quedaba cerca al centro donde estudiaban sus hijas, actualmente la madre de Lina vive en Miami con su nueva pareja. Lina planea irse a vivir a la zona de Chapinero una vez le entreguen un apartamento que compró con su esposo, su paso por el Restrepo es un peldaño más en su carrera residencial y profesional ascendente.

(...) mi vida de trabajo siempre ha sido en el norte, sino que vinimos acá temporalmente, porque compramos el apartamento y lo compramos sobre planos, en construcción. En chapinero en la 60 con 17. Sino que ese apartamento cuando lo compramos se demoraba dos años en entregarlo, pero así podemos ir pagando la cuota. (Comunicación personal, octubre de 2017)

Las referencias a los imaginarios asociados a la división norte sur son recurrentes en el relato de Lina, como su interés de vivir en el norte y considerar el Restrepo como solo un paso provisional. Para su madre, sin embargo, fue un ascenso importante luego de superar su divorcio, su decisión estuvo claramente asociada a cuestiones de localización con respecto al trabajo y el estudio de las hijas.

## **El nuevo stock posibilitador del regreso al barrio**

La existencia de nuevas ofertas residenciales en el barrio Restrepo propia de los procesos de transformación que viene teniendo en los últimos años, se asocia también con trayectorias de regreso al barrio, bien sea luego de salidas que han mejorado la posición social u ocupacional. O bien, porque se ajusta a las necesidades habitacionales propias de determinados momentos en el ciclo de vida de las personas. Estas trayectorias se ejemplifican con los casos de Nidia, quien ha estado vinculada al sector del calzado toda su vida, y de Pablo, profesor de colegio, quien creció en el Restrepo en el stock antiguo y regresó luego de separarse.

Nidia ha tenido diferentes momentos de salida y regreso al barrio, aunque ha permanecido en la zona cercana, desde que inició su vida laboral ha estado vinculada con la fabricación de calzado y por esto ha decidido vivir la mayor parte de su vida en el barrio Restrepo (Camarago, 2022).

Cuando nació, vivía en el barrio San Jorge, al sur de la ciudad, en casa de propiedad de sus padres. Allí vivió hasta que se casó a los 20 años (1983). Se fue a vivir en alquiler con su esposo al barrio Restrepo, decidieron vivir allí porque juntos trabajan en la industria del calzado. Luego de algunos años y gracias a la prosperidad de su actividad, lograron comprar un apartamento en el mismo barrio. Cuando

nació su segunda hija (hacia 1993), Nancy decidió divorciarse y, luego de un complejo proceso de movilizaciones hacia el exterior y luego en barrios cercanos, logró en 2014 comprar el apartamento en el que vive actualmente. En el apartamento funciona un pequeño taller de zapatos en el que fabrica calzado sobre medidas a sus clientes de toda la vida.

Sigo en eso (en el calzado), pero ya trabajo de otra manera, con los años hice mucha clientela, trabajo con clientes seleccionados. Hace como tres años acabé con mi empresa, la tenía acá en el Restrepo. Pero entonces ahora yo trabajo acá en la casa, venga le muestro mi taller. (Comunicación personal, 15 de octubre de 2017)

El vínculo de Nidia con el barrio ha sido siempre su actividad productiva, allí ha construido sus redes laborales y de clientes, siempre vinculada con la industria del calzado. Nidia ha transitado por distintas ofertas residenciales en la zona según los diferentes momentos de su trayectoria de vida. La diversidad del parque residencial y en particular el stock más reciente le ha permitido a Nidia mantener su vivienda cerca de su actividad económica y al tiempo ajustarse a los diferentes eventos de su trayectoria de vida (Camargo, 2022).

La segunda trayectoria de regreso es la de Pablo de 68 años, cuando nació sus padres vivían en el Restrepo, vivió allí hasta que sus padres murieron y sus hermanos decidieron vender. Luego de

irse a vivir a Kennedy en un apartamento cuando se casó, decide comprar la casa en el conjunto residencial Campiñas del Restrepo Nueva Generación. Pedro ha trabajado siempre como profesor en distintos colegios de la zona sur de la ciudad, compró la casa en el año 2006 y se fue a vivir luego de su separación y de vivir un tiempo en Kennedy, una vez separado. Cuenta que le gustó la casa pero que lo mejor es que quedaba en “su barrio”.

Yo vivía allá (en Kennedy), y conocí de casualidad esta casa, no tenía dónde dejar el carro, acá había parqueadero vigilado para personas que querían comprar la casa, y me gustaron muchísimo, y más siendo mi barrio, y yo dije yo la compro, (...) entonces vendí el carro y con la mitad de esa plata yo pague la mitad de la cuota, y la compre. (Comunicación personal, octubre de 2017)

### **Inversionistas y arrendatarios en los nuevos edificios construidos en los últimos 10 años**

En los últimos años, se ha generado una nueva oferta residencial en la zona que ha dado lugar a la llegada de nuevos habitantes en la zona. Se trata de la construcción de edificios en altura, generalmente luego de demoler edificaciones antiguas. En general, este tipo de proyectos inmobiliarios tienen un estándar más alto que el stock tradicional de la zona, en entrevistas realizadas con constructores o promotores de este tipo de edificaciones hacen referencia

a un conjunto de *amenities* tales como gimnasio, salón de golfito, salones de lectura, entre otros.

Como se evidencia en el siguiente relato, el objetivo es atraer a cierto segmento de población con mayor capacidad de pago, así, esta nueva oferta promueve la llegada de diferentes y nuevos perfiles de población, pero también, permite a quienes han tenido trayectorias de ascenso conseguir una oferta más moderna y que se ajuste, como lo decía Rosi (1955), a sus necesidades de prestigio. De hecho, como lo señalaba uno de los entrevistados encargado de las ventas de estos apartamentos, estos edificios están dirigidos a personas cercanas al sector pero con mayores recursos.

Son perfiles se podría decir que altos, porque no cualquier persona tiene la capacidad de comprar un apartamento de 300 millones [cerca de 100 mil dólares de 2017], entonces se podría hablar de gente que tiene buenos ingresos y buenos cargos, de los que uno podría hablar tienen un promedio de ganancia de 5 millones [1600 dólares aproximadamente] para arriba.

(...) Generalmente, a ver, este es un sector recursivo, es un sector muy central y tenemos aquí a pie a diez minutos la 30, la primero de mayo, la caracas, entonces es gente que vive en el entorno, que sus parientes viven o han vivido acá, conocen obviamente y entonces quieren continuar acá. Uno que otro pues será inversionista,

personas que tienen algunos recursos, pero básicamente es gente que vive muy cerca. (Comunicación personal, octubre de 2017)

Según lo afirman varios de los entrevistados, los residentes de estos apartamentos nuevos suelen ser familias que comienzan su ciclo de vida, parejas solas o familias que empiezan a tener hijos. Esta nueva oferta también ha favorecido la llegada de inversionistas en el mercado inmobiliario. En uno de los edificios recientemente construidos un comprador adquirió cinco de los apartamentos para ser ofrecidos en alquiler. Sobre esta base en esta sección se ejemplifican dos trayectorias de los residentes de esta nueva oferta, de un lado jóvenes que empiezan a formar sus hogares pero con vínculos con la zona y profesionales arrendatarios que aprovechan las mejoras en la accesibilidad del sector y por tanto en la localización relativa de la zona con respecto al entorno urbano.

### **Jóvenes con carreras en ascenso y lazos con el barrio**

Un ejemplo de este perfil es el de Jacqueline, quien decidió quedarse cerca de su vivienda familiar una vez que conformó su hogar y compró un apartamento en un nuevo edificio localizado en Ciudad Berona. Sus padres viven en el barrio cercano Country Sur. Para comprar su apartamento realizó un crédito hipotecario, dice que conoció el proyecto cuando pasaba

montando en bicicleta con su padre. Trabaja en un banco al norte de la ciudad pero no siente que sea problemático su traslado. Su esposo vivía antes en una zona al sur de la ciudad, por lo que este barrio le parece un ascenso en su concepción social del espacio. Como lo dice Jackeline “el más contento es la persona con la que vivo, porque pues él venía de Soacha”

Según Jackeline, la mayoría de los vecinos de su edificio, son personas que anteriormente residían en áreas cercanas al barrio. Ella cree que la única forma de conocer esta nueva oferta es porque la ve al pasar, bien sea porque vive o trabaja cerca.

Es una regularidad que sean comerciantes de San Victorino o de por acá. Entonces hay grandes comerciantes de San Victorino o gente que tiene empresas de calzado en el Restrepo, gente del 20 de julio, son de perfil tipo como comerciantes. Y sí, parejas también. Todos tienen el mismo tipo de criterios para escoger el barrio. Por ejemplo, una muchacha vivía en la esquina, otro señor pasando la cuadra, realmente los que terminamos acá son personas que se mueven en el sector. (...) Yo creo que realmente todos conocían la zona, ya sea que trabajaban acá en el centro porque trabajaban en el 20 o en el Restrepo, pero venían como de la zona del Nicolás de Federmán, por lo que yo he charlado con la gente, y es como por cercanía al trabajo que se dan cuenta que existe este edificio. (Comunicación personal, octubre de 2017)

Los criterios de Jackeline expresan muy bien cómo opera ese *trade off* entre el consumo de espacio versus la localización. Ella dice que su barrio es muy central y puede además comprar un apartamento más grande por el mismo dinero en comparación de lo que compraría en el centro. La cercanía a sus padres también jugó un papel en su decisión de localización. Sin embargo, en su relato emergen sus imaginarios de clase sobre el sur de la ciudad.

No todo el sur es igual, no es lo mismo vivir acá que en Ciudad Bolívar. Cuando ellos (sus compañeros) vienen dicen «ahhh acá es bonito». Se puede tener más espacio. En el centro solo se puede comprar un apartaestudio muy chiquito por la plata que uno compra acá. (Comunicación personal, octubre de 2017)

El edificio donde compró su apartamento fue terminado en el 2018. Según la persona encargada de las ventas, entrevistada en el 2017, el edificio tiene 10 pisos, 43 apartamentos, dos ascensores, las áreas están entre 40, 77, 82, 89 y 105 metros cuadrados y está dotado de una serie de *amenities* que describe muy bien:

Cuenta con su gimnasio totalmente dotado, su salón comunal, su terraza cuenta con zona barbacoa, zona de juegos para niños, un minigolf y una zona de estar o de lectura como se podría decirle también (...) el apartamento se entrega completamente acabado, piso laminado (...) el edificio está

diseñado con última tecnología, aunque también con una elaboración tradicional, es decir, es una estructura anti-sismos. (Comunicación personal, octubre de 2017)

Los imaginarios de clase vinculados al espacio urbano que emergen en el relato de Jackeline son también aprovechados por el mercado inmobiliario que tiene la capacidad de producir ofertas residenciales que evocan los estilos de construcción de otros sectores para una demanda de hogares principalmente jóvenes y en carreras de ascenso, intención que queda muy clara en el relato del encargado de ventas del edificio donde vive Jackeline: *“más o menos uno puede encontrar un apartamento como estos en estrato 5 o 6 por su calidad y el esmero que le dieron, el material de la mejor calidad, los acabados”* (comunicación personal, octubre de 2017).

### **Arrendatarios que aprovechan las ventajas de localización**

La construcción de nuevos edificios en altura incentiva dos elementos del mercado inmobiliario, de un lado, la llegada de inversionistas inmobiliarios mediante la compra de finca raíz y, del otro, una mayor oferta de inmuebles en alquiler. Los dos casos que se presentan en esta sección ejemplifican el tipo de perfil que accede a esta oferta de alquiler y sus principales motivaciones.

El primer caso es el de Helmer, de 42 años, venezolano y con una trayectoria residencial hipomóvil al interior de la ciudad. Luego de llegar a Bogotá (hacia el 2010) tuvo varias etapas al interior de la ciudad antes de llegar a su apartamento actual. Luego de más de cinco cambios de vivienda en diferentes sitios de la ciudad, al norte, a las afueras y en el sur, ahora espera quedarse por un buen tiempo en el barrio Restrepo. Llegó a vivir allí porque le queda cerca de los lugares donde trabaja. Héctor es profesional en ingeniería y trabaja en reparación de equipos de calefacción, la mayoría de sus clientes se ubican en el sur de la ciudad.

Primero no me quiero mover por el asunto de los costos, es muy caro estarse mudando, se me daña todo, todas las cosas se me dañan, cada mudanza me dañan algo distinto. (...) Otra cosa, acá estoy en un lugar que si bien, la calle no nos gusta, no es tan bonito como en el norte, el norte es mucho más agradable, estamos en un edificio, y nosotros estamos aparte. (...) Me quedo acá porque tengo cerca la salida al sur, el norte en cuestiones de trabajo es poco. Es más que todo por esta zona, entonces me quedo más al sur. (Comunicación personal, octubre de 2017)

Otro de los entrevistados que habita estos nuevos apartamentos es Florencia, de 38 años, quien ha trabajado toda su vida con su esposo en el negocio del cuero,

en particular en la fabricación de bolsos y billeteras. Tienen su propia empresa con varios puntos de fábrica y un punto de venta en el barrio Restrepo. Florencia vivía en Ciudad Bolívar hasta que se casó con su esposo y se fue a vivir a casa de su suegra en el barrio Restrepo, viajaron a Cúcuta en momentos de crisis para mantener el negocio, lograron adquirir una casa al sur de Bogotá que tienen arrendada y subdividida. Con la renta que les produce la casa pagan el arriendo del apartamento en el que viven en uno de los edificios recientemente construidos en el barrio Restrepo. Tienen una fábrica y punto de venta en el barrio Restrepo por lo que la cercanía a sus lugares de trabajo les resulta muy conveniente. A Florencia le gustaría comprar un apartamento en la zona, pero le gustan más los conjuntos cerrados que los edificios aislados.

Varios de los habitantes arrendatarios en esta nueva oferta residencial, tienen en sus motivaciones la cercanía al lugar de trabajo, por ejemplo, alguno de los entrevistados en las inmobiliarias de ventas de nuevos apartamentos, afirmaba que varios médicos compraron apartamentos en la zona. Una de las personas entrevistadas en un nuevo edificio en Ciudad Berna es una pediatra que trabaja en un lugar cercano. Esto debido a que en la zona, particularmente en el Olaya y en algunos barrios aledaños, se concentra una gran oferta de servicios de salud.

El perfil de los habitantes de estos edificios son parejas o con hijos pequeños,

en general profesional y que suelen tener trabajos cercanos a la zona, bien sea en el centro de la ciudad, la zona sur o la misma oferta de servicios al interior del área de estudio.

## Conclusiones

El stock inmobiliario de la zona del Restrepo se viene renovando y densificando a partir de la construcción de edificio en altura, este proceso comenzó a finales de los años 90 y sobre todo a principios de la década del 2000, cuando se salía de la crisis inmobiliaria que se dio a finales de siglo y en cuya salida la construcción de vivienda de interés social funcionó como mecanismo anticíclico para la reactivación del sector de la construcción. En este periodo se construyó una oferta de conjuntos residenciales de vivienda social a la que accedió población de clase media, dos trayectorias se identificaron en estos habitantes, de un lado, aquellos hijos de propietarios del stock antiguo que han tenido carreras ocupacionales en ascenso y que vieron una oportunidad en estas viviendas de mantener su localización en el barrio de origen pero también para aquellos que sin haber vivido en la zona quisieron mejorar la posición en la ciudad en un movimiento residencial desde un lugar del sur de la ciudad.

La mejora en accesibilidad del barrio y el proceso de densificación ya mencionado ha tenido un efecto de aumento de los precios del suelo, en parte ocasionado

por un aumento de la demanda por localizarse en este sitio. Este aumento de la demanda ha sido escuchado por el sector inmobiliario. No obstante, las entrevistas nos mostraron que no se trata todavía de grandes capitales inmobiliarios, sino sobre todo pequeñas constructoras que inician su trayectoria en barrios de estratos medios. Los nuevos edificios tienen estándares y amenidades que intentan imitar los de las ofertas residenciales de zonas de alta renta, y que intentan atraer población profesional con ingresos medios, así como pequeños inversionistas en finca raíz. En efecto, los habitantes de estos nuevos edificios cuentan por lo menos dos tipos de trayectorias residenciales, arrendatarios con trayectorias muy móviles que buscaron la zona por su localización central y cercanía al trabajo, o parejas jóvenes con vínculos familiares o laborales en el barrio con trayectorias profesionales y laborales ascendentes. El perfil de los habitantes parece diversificarse de la mano con la diversificación del parque residencial (Dureu & Le Roux, 2014), lo que se relaciona también con el incremento de los precios del suelo, cambios en las dinámicas de construcción y un conjunto de transformaciones socioespaciales.

Retomando las preguntas de investigación planteadas al inicio, puede concluirse que los perfiles y trayectorias sociales de los residentes del nuevo stock tienden a ser ascendentes y esto se articula con los cambios en el mercado inmobiliario

y las nuevas ofertas residenciales que se producen. Hay una especie de dialéctica entre las nuevas demandas de hogares con trayectorias sociales ascendentes y la forma en que el mercado inmobiliario y las transformaciones del contexto responden a ellas, al tiempo que se atraen nuevos perfiles de residentes. Esto podría presionar dinámicas de cambio sociodemográfico tendientes a procesos de exclusión social, que si bien no podemos corroborar con los datos de este artículo se constituyen en preguntas futuras de la investigación en curso.

El segundo tema importante de retomar en diálogo con lo planteado anteriormente tiene que ver con las decisiones de localización de los residentes que habitan en el nuevo stock. Aspectos ligados a la localización y a lógicas de proximidad con respecto a las fuentes de trabajo y estudio, cercanía al centro e incluso los vínculos comerciales con la misma zona, emergieron claramente en los relatos de los entrevistados. El nuevo stock, sumado a las mejoras de accesibilidad también ha permitido a algunos de estos residentes mantener vínculos consolidados con la zona, no solo económicos sino también afectivos evidentes en trayectorias de retorno.

Factores de aproximación social y segregación emergieron en los discursos e imaginarios sociales en relación con el sur de la ciudad, algunas trayectorias sociales ascendentes se asociaron a ganancias simbólicas de localización no solo en cuanto

a mejoras de accesibilidad sino también en términos de la posición social asociada al espacio. Un sur no tan al sur fue una idea reiterada en muchos de los relatos.

Finalmente, la dinámica del mercado inmobiliario y las transformaciones del contexto afectan sin duda las decisiones de localización. En los últimos años se ha generado una oferta residencial que atrae un determinado perfil de residentes, hogares más pequeños, al inicio del ciclo de vida familiar, con trayectorias residenciales hipermóviles y con mayores ingresos que los habitantes tradicionales. Por otra parte, los cambios en el stock residencial también han dinamizado el mercado de arrendamiento y ha permitido la llegada de inversionistas en la zona, si bien por ahora parecen ser pequeños capitales, podría en el largo plazo insertarse en circuitos de financiarización de mayor alcance. Ambas dinámicas en el largo plazo podrían asociarse a cambios importantes en la composición socioespacial de la zona y en una profundización de las desigualdades. Los precios de las viviendas que se están generando en la zona ya no se ajustan a perfiles de demanda en el rango de la vivienda de interés social como ocurrió en los años 2000 con los edificios de apartamentos, lo que a la larga se constituye ya en un factor de exclusión.

## Referencias

Abramo, P. (2010). *Mercado y Orden Urbano*. En Melba Rubiano (Trad.),

Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

Authier J., Bidet, J., Collet, A., Gilbert, P., & Steinmetz, H. (2010). *Etat des lieux sur les trajectoires résidentielles*. Ministère de l'Écologie, de l'Énergie, du Développement Durable et de la Mer DGALN/Plan Urbanisme Construction Architecture.

Burgess, E. (1925). El crecimiento de la ciudad: introducción a un proyecto de investigación. En R. Park (Ed.), *The city*. University of Chicago Press.

Bourdieu, P. (1999). *La miseria del mundo*. Fondo de Cultura Económica.

Bonvalet, C., & Dureau, F. (2000). Los modos de habitar: una decisión condicionada. En F. Dureau et al. (Coords.), *Metrópolis en Movimiento. Una Comparación Internacional*. Alfaomega-IRD- Universidad Externado de Colombia.

Camargo, A. P. (2022). Inmovilidad residencial en áreas pericentrales urbanas en transformación: la zona del Restrepo en Bogotá. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 15. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu15.irap>

Clark, W., & Lisowski, W. (2016). Decisions to move and decisions to stay: life course events and mobility outcomes, *Housing Studies*, 32(5). <https://doi.org/10.1080/02673037.2016.1210100>

Cadwallader, M. (1992). *Migration and residential mobility. Macro and micro approaches*. Madison Wisconsin: University of Wisconsin Press.

- Charbonnier, M. (2018). *Dynamiques métropolitaines et stratégies des promoteurs immobiliers à Bogota. 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.
- Colón, L. C., & Mejía, G. (2019). *Atlas histórico de Barrios de Bogotá. 1884-1954*. Alcaldía de Bogotá.
- Contreras, Y. (2012). *Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y practicas urbanas de los nuevos habitantes*. [Tesis de doctorado]. Universidad de Poitiers Doctorado en Geografía.
- Contreras O., Y. (2019). *Renovación Urbana en Bogotá. Incentivos, Reglas y Expresión Territorial*. Universidad Nacional de Colombia.
- Coulter, R., & Van Ham, M. (2014). Following People Through Time: An Analysis of Individual Residential Mobility Biographies. *Population, Space and Place*, 20, 569–580.
- Cuervo, N. (2019). *Transformación física de los edificios en la zona del Restrepo*. [Documento de trabajo no publicado].
- Cosacov, N. (2014). *Habitar la centralidad. Trayectorias residenciales y usos cotidianos del espacio urbano de residentes en Caballito, Buenos Aires*. [Tesis del Doctorado en Ciencias Sociales de la Universidad de Buenos Aires].
- Dieleman, F. (2001). Modelling residential mobility; a review of recent trends in research *Journal of Housing and the Built Environment* 16, 249–265.
- Di Virgilio, M. M. (2009). Trayectorias residenciales y estrategias habitaciones entre familias de sectores populares y medios residentes en el Área Metropolitana de Buenos Aires, Argentina. En J. Erazo (Coord.), *Inter/secciones urbanas: origen y contexto en América Latina* (pp. 233-257). FLACSO.
- Di Virgilio, M. (2011). La movilidad residencial: una preocupación sociológica. *Territorios*, (25). 173-190.
- Dureau, F. (2010). Vivir en Bogotá: estrategias y prácticas de movilidad residencial urbana. En: Jaramillo, S. (Ed.), *Bogotá en el cambio de siglo: promesas y realidades*. OLACHI.
- Dureau, F., Cordoba, H., Florez, C. E., Le Roux, G., Lulle, T., & Miret, N. (2011). Encuestas movilidad espacial Bogotá METAL 2009. Metodología de las encuestas. *Cuadernos del CEDE*, (23). Universidad de los Andes.
- Dureau F., & Le Roux, G. (2014). *Dinámicas socio-espaciales en las antiguas periferias urbanas: el caso de Restrepo y barrios colindantes en Bogotá*. Ponencia preparada para el Seminario de Investigación Urbano Regional. ACIUR 2014.
- Dureau, F., Lévy, J. P., & Lulle, T. (2020). Trajectoires familiales et

- transformations des anciennes périphéries des métropoles latino-américaines: le cas de Gustavo Restrepo à Bogotá (Colombie). *CIST2020-Population, temps, territoires*, Collège international des sciences territoriales (CIST), Paris-Aubervilliers, France. pp. 165-168. hal-03114152
- García G., D. M. (2019). Convergencias y divergencias sociodemográficas en el sistema residencial bogotano. (Doctoral dissertation, Universitat Autònoma de Barcelona).
- Giroud, M. (2018). Presencias residenciales, llegadas y permanencias: el habitante del barrio, entre recorrido individual y contextos en movimiento. *Quid 16*, Revista del área de Estudios Urbanos, 10, 37-101. <https://publicaciones.sociales.uba.ar/index.php/quid16/article/view/3198/2583>
- Hoyt, H. (1939). *The structure and growth of residential neighbourhoods in American cities*. Federal Housing Administration.
- Lee, B., Oropesa, R., & Kanan, J. (1994). Neighborhood Context and Residential Mobility. *Demography*, 31(2), 249-270.
- Le Roux, G. (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, p. 530.
- Lulle, T. (1998). Prácticas y representaciones en torno a la vivienda y a la ciudad: el caso de los sectores medios en Bogotá. En Y. Campos, & I. Ortiz (Comps.), *La Ciudad Observada: Violencia, Cultura y Política* (pp. 463-490). Observatorio de Cultura Urbana, Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Lulle, T. (27-30 de mayo de 2016). *Prácticas espaciales en la antiguas periferias de una metrópoli latinoamericana: el sector Restrepo en Bogotá* [Ponencia escrita]. XXXIV International Congress of the Latin American Studies Association New York, NY.
- Lulle, T. (2022). 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. En P. Pirez, & M. C. Rodriguez (Eds.), *Las políticas neoliberales y la ciudad en América Latina: desafíos teóricos y políticos* (pp. 103-136). Universidad de Buenos Aires.
- Molin, E. (1999). *Conjoint Modelling Approaches for Residential Group Preferences*. (PhD dissertation). Technische Universiteit Eindhoven, Faculteit Bouwkunde, Eindhoven.
- Molina, H. (1997). Bogotá metropolitana en perspectiva: crecimiento y saturación. *Foro Económico Regional y Urbano* 7, 65-82.

Pulgarín Osorio, Y. (2009). Vivienda Estatal obrera de los años 30 en Bogotá: Los casos de los barrios Restrepo y Centenario. Pontificia Universidad Javeriana, Facultad de Arquitectura y Diseño. Bogotá. [Tesis de maestría no publicada]. Recuperado el 2019 de <https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/176>

Rossi, P. (1980). *Why Families Move*, Beverly Hills and London: Sage Publications. (Original publicado en 1955).  
Simmons, J. W. (1968). Changing Residence in the City: a Review of Intraurban Mobility, en *Geographical Review*, 58 (4), 622-651.