



# RED LATINOAMERICANA DE INVESTIGADORES SOBRE TEORÍA URBANA

---

---

II Seminario Internacional sobre Teoría Urbana  
18-20 de febrero de 2015, Universidad Nacional de Colombia (sede Medellín)

## **ESTRUCTURA SOCIOESPACIAL Y PRECIOS DE LA VIVIENDA** **Una propuesta de articulación teórica para las ciudades latinoamericanas** **contemporáneas**

**Nicolás Cuervo**

Universidad Paris Est Créteil – Lab’Urba  
(nicolas.cuervo@gmail.com)

### **Resumen:**

El potencial y los límites de los precios de la vivienda como prisma de análisis de las evoluciones urbanas se examina en esta ponencia a través de dos secciones.

En primer lugar se hace una revisión de las características de la estructura urbana y de sus transformaciones recientes presentes en la literatura. Con lo cual se desea aportar en la consolidación de un referente de procesos que deben ser abordados por la teoría urbana inspirado en las características de las ciudades latinoamericanas contemporáneas.

La segunda sección presenta unas hipótesis sobre las manifestaciones esperadas de los procesos socio-espaciales en los precios de la vivienda, acudiendo a la teoría de la renta del suelo y a las nociones de convención urbana, sus innovaciones y su difusión.

Estas hipótesis permiten establecer algunas conclusiones sobre las pistas a seguir para la investigación de los precios de la vivienda y de la teoría urbana.

**Palabras clave:** precios de la vivienda, renta del suelo, estructura urbana, inercias y transformaciones

## Introducción

Esta ponencia desea contribuir al proyecto de la red latinoamericana de investigadores sobre teoría urbana. Nos interesa poder participar en la producción de referentes teóricos que sean pertinentes para la comprensión del funcionamiento y devenir de nuestras ciudades y en el esfuerzo por contrarrestar algunos de los efectos negativos de la (híper)especialización de la investigación que, si bien permite profundizar en el conocimiento detallado de los fenómenos estudiados, tiende a minar la capacidad de la teoría urbana de ofrecer referentes generales del funcionamiento y devenir de las ciudades<sup>1</sup>.

Esperamos contribuir a este proyecto general por medio del análisis de las diferencias internas a las ciudades y, en particular, de las relaciones entre dos de sus manifestaciones: los precios de la vivienda y de la segregación (entendida como la concentración o dispersión residencial de diferentes grupos sociales).

Consideramos la relevancia de un ejercicio como el que proponemos se fundamenta en dos sentidos. En primer lugar pues contribuye a la consolidación de un repertorio de fenómenos que ameritan ser teorizados que no se limite a los procesos identificados por los “estudios urbanos de la globalización”. Y, en segunda instancia, pues permite profundizar el contenido específico de la interdependencia entre las tendencias de la segregación y de los precios de la vivienda.

La corriente de los estudios urbanos que Emilio Duhau denomina “los estudios urbanos de la globalización” (Duhau, 2012, párr. 27) suele asimilar las tendencias socio-espaciales de las ciudades latinoamericanas en la era de la globalización a aquellas constatadas en las ciudades globales. La polarización social (basada en el crecimiento de los grupos de altos ingresos vinculados a las actividades de comando global, la erosión de los grupos medios y el crecimiento de un proletariado de servicios) implicaría una segregación creciente en términos espaciales. La gentrificación es considerada como el mecanismo privilegiado de esta tendencia.

Consideramos que la adopción de estas trayectorias como punto de partida analítico es cuestionable tanto para el conjunto de las ciudades de países desarrollados, como lo afirma entre otros Edmond Préteceille (Oberti y Préteceille, 2004; Préteceille, 2003), como para las ciudades que se insertan en los circuitos globales desde una posición diferente. Este referente ha sido utilizado no solo para plantear preguntas sino que se constituye también en repertorio de conclusiones, que pueden dirigir la investigación más hacia la búsqueda de ilustraciones de procesos ya conocidos más que de interrogaciones.

Frente a esta corriente deseamos promover una estrategia de investigación que tenga una visión más inductiva que deductiva, es decir que parta de una interrogación de los fenómenos observables para la búsqueda de explicaciones.

---

<sup>1</sup>Tal como está expresado en el documento de creación de la red (<http://www.relateur.org/>)

Por otra parte, respecto a las relaciones entre los precios de la vivienda y la segregación, nos parece que es necesario reflexionar de manera sistemática sobre las articulaciones específicas entre estos dos fenómenos.

El reconocimiento de la mutua dependencia entre estos dos fenómenos nos parece es un buen punto de partida para superar algunas perspectivas “disciplinares” que suelen desplazar el problema por fuera de su competencia. La segregación sería un producto del mercado (de los precios de la vivienda) desde una perspectiva sociológica, y los precios elevados serían fruto de la segregación (de la capitalización de las características del vecindario) desde una perspectiva económica.

Autores como Sabatini, Jaramillo y Abramo reconocen la mutua dependencia entre estas dos dimensiones como lo atestiguan la insistencia de Sabatini en alejarse de la teoría del espejo (que asume una relación automática y directa entre las diferencias sociales y socio-espaciales) o la noción de convención urbana que propone Abramo (una construcción simbólica sobre el estatus de los diferentes sectores de la ciudad que es uno de los determinantes de los precios inmobiliarios -a través de la llamada renta de segregación-). Aun en estos estudios nos parece que el reconocimiento de la mutua dependencia entre segregación y precios se hace más en términos de principios generales que por medio de un análisis articulado de sus manifestaciones concretas.

El ejercicio de producción teórica que presentamos en esta ponencia se plantea entonces dos objetivos: desea considerar explícitamente los fenómenos que deben ser considerados por la teoría (tarea que implica dejar de lado otros temas de potencial interés, por lo que se trata de una discusión sobre la agenda de investigación/observación) y pretende proponer algunas articulaciones lógicas para entender las evoluciones concretas de los fenómenos que son objeto de la teoría.

La revisión de las transformaciones socio-espaciales de las ciudades latinoamericanas contemporáneas<sup>2</sup> señaladas por la investigación será el punto de partida para proponer una delimitación del alcance de la teoría. Se revisarán así algunos procesos constatados en varias ciudades, haciendo un esfuerzo de síntesis más de que de innovación (tanto en términos de identificar tendencias novedosas o de dar nuevas denominaciones a procesos ya analizados). Este recorrido pretende brindar un punto de partida del análisis centrado en los procesos constatados en nuestras ciudades, y no en los procesos comparables a aquellos observados en otros contextos, se realiza en la primera sección del texto.

La segunda sección presenta una serie de propuestas de articulación entre los procesos socio-espaciales y los precios de la vivienda. Haremos uso principalmente de los conceptos y teorías desarrollados por Samuel Jaramillo (renta del suelo) y Pedro Abramo (convenciones e innovaciones urbanas), haciendo el esfuerzo de reconsiderar estas teorías a la luz de los procesos

---

<sup>2</sup> Toda delimitación temporal tiene un componente de arbitrariedad. Sin embargo, como veremos más adelante, diversos analistas coinciden en señalar síntomas de ruptura en la organización espacial de las ciudades desde principios de la década de 1980. Utilizaremos entonces este referente temporal como sinonimo de contemporaneidad en esta ponencia.

identificados en la primera sección. Se proponen entonces algunas hipótesis sobre la evolución de los precios de la vivienda, sin pretender hacer una síntesis de hechos estilizados en este frente, como una estrategia para avanzar en la articulación de dos campos de análisis de la teoría urbana.

La tercera y última sección de la ponencia presenta algunas pistas para continuar avanzando en la investigación sobre estos temas y algunas consideraciones finales acerca del rol de la teoría urbana frente a la investigación empírica.

## **1. La estructura socio-espacial de las ciudades latinoamericanas: modelos y tendencias**

La organización espacial de las ciudades latinoamericanas, y sus particularidades frente a otras ciudades, han sido abordadas desde diversas perspectivas, entre las cuales la urbanización acelerada y la urbanización informal han tenido un rol preponderante.

Para los fines de esta ponencia, que se interesa en la dinámica socio-espacial y los precios de la vivienda, nos concentraremos en los fenómenos que conciernen conjuntamente estas dos dimensiones de análisis. La “estructura urbana” a la cual haremos referencia en esta ponencia incluye entonces la distribución espacial del empleo, del comercio, de los servicios y de los grupos sociales (a través de su lugar de residencia).

Estos factores no incluyen todas las facetas de la organización espacial ni todos los determinantes de los precios de la vivienda, un análisis exhaustivo de todos los factores es una tarea de mayor alcance a la posible en esta ponencia. En particular, los factores de orden macroeconómico (tasa de interés, condiciones de crédito hipotecario) que juegan un rol esencial para la determinación de los precios de la vivienda serán evocados de manera tangencial. Consideramos una atención menos detallada de estos factores no tiene consecuencias centrales para nuestro análisis, pues los factores macroeconómicos, al ser generales, tienen un rol secundario para los precios relativos de la vivienda entre diferentes sectores de la ciudad.

El periodo temporal de nuestra reflexión comienza a partir de fines de la década de 1970. Esta delimitación temporal coincide con lo que se ha denominado la “ciudad neoliberal” (Pradilla, 2013, p. 2), en términos de pérdida de legitimidad de la planificación y la creciente desregulación urbana, la creciente internacionalización y globalización de la sociedad e incluye también otros fenómenos como la disminución en las tasas de crecimiento demográfico de las ciudades (que continua siendo positiva pero es sustancialmente menor a la del periodo de “crecimiento urbano acelerado”), y la creciente importancia del stock inmobiliario frente a la producción de nuevos inmuebles.

Vale la pena señalar que el uso de esta delimitación temporal no significa suponer la completa novedad de la organización espacial de las ciudades en la era de la globalización. En este punto coincidimos con Marta Schteingart al afirmar que es difícil hablar de un nuevo modelo urbano, propio a la globalización, pues el ritmo de las transformaciones urbanas se ha ralentizado y la ciudad es resultado de la historia, en donde lo nuevo y lo antiguo se articulan de manera compleja (Schteingart, 2002, p. 96). Nos parece novedad (total o parcial) de la estructura urbana y sus cambios recientes es un debate que se orienta hacia la calificación de estos fenómenos, pero aporta poco para la comprensión de sus manifestaciones concretas.

Nuestra propuesta de síntesis de los elementos centrales de la estructura urbana contemporánea se basa entonces en los resultados de diferentes investigaciones. Revisamos en primer lugar algunos modelos de la estructura urbana de las ciudades latinoamericanas (producidos desde la geografía), nos interesamos en seguida a los resultados de la investigación sobre la segregación y retomamos, finalmente, las reflexiones realizadas en torno a los efectos de algunas políticas urbanas (producción de vivienda social y mejoramiento de barrios) y sobre el devenir de las periferias populares.

### **Modelos de la estructura y el desarrollo urbano**

Consideramos tres modelos , de la estructura y del desarrollo urbano latinoamericano, que han sido desarrollados a partir de 1980 (Borsdorf, 2003; Deler, 1985; Griffin y Ford, 1980), y la versión actualizada de uno de ellos (Ford, 1996). Estos modelos fueron realizados por geógrafos y pretenden representar las características centrales de las ciudades latinoamericanas, como material de apoyo para su descripción, comparación y estudio. Las características retenidas por estos modelos son el lugar de residencia de los distintos grupos sociales, las centralidades comerciales y la localización de la industria.

Todos los modelos consideran al centro de la ciudad, y a un eje que parte del centro hacia un sector específico de la periferia<sup>3</sup>, como el lugar de concentración de las funciones económicas principales (comercio, servicios, empleos). Esto no significa la ausencia de actividades comerciales y de servicios en las otras zonas de la ciudad, lo que se señala es la concentración de los servicios superiores, el comercio especializado y los principales centros de empleo en esta zona.

La industria, por su parte, se localiza a lo largo de los grandes ejes viales de la ciudad, o en la periferia, particularmente las industrias relativamente grandes. La actividad manufacturera de menor escala tiene presencia en varios sectores de la ciudad, particularmente en el centro tradicional.

Los grupos más acaudalados de la población residen en cercanía del eje económico superior, los grupos medios residen lo más cerca posible de estos últimos y los grupos populares ocupan el resto de la ciudad, organizados en un gradiente que parte del centro de la ciudad hacia la periferia, en el cual la lejanía coincide con menores condiciones urbanas y socioeconómicas.

Estos autores señalan también una serie de modificaciones experimentadas por esta estructura, que acentúan, matizan o introducen nuevas formas de organización espacial. Estas novedades conciernen el lugar de residencia de los diferentes grupos sociales y la localización de los servicios superiores y los centros de empleo.

Los conjuntos cerrados, a los cuales Borsdorf dedica gran parte del análisis, constituyen una modificación del patrón de concentración espacial residencial de los grupos de ingresos medios o superiores. Estos conjuntos no se ubican sobre el eje de alta renta, sino que se dispersan en varios sectores de la ciudad, en cercanía de los principales ejes viales y en la periferia urbana. Este

---

<sup>3</sup> “Centro y amplificación” para Borsdorf, “spine” (columna, espina) para Griffin y Ford, y “eje con nudos jerarquizados” para Deler

proceso es interpretado por los autores como un vector de la “fragmentación” urbana, término que puede ser entendido en este contexto como la pérdida de nitidez del modelo de división social (a escala macro-espacial) descrito inicialmente.

Ford considera también algunos sectores en proceso de gentrificación (Ford, 1996) en sectores peri-centrales cercanos al cono de alta renta. Esta tendencia implica así una extensión del eje de alta renta pero no de una modificación del principio de organización espacial. No se ofrecen muchos detalles sobre los grupos sociales involucrados en estos procesos, pero la comparación del modelo inicial y mejorado indica que se trata del remplazo de sectores populares por grupos de clase media.

Otra evolución residencial, que concierne a los grupos populares, es la consolidación progresiva de los barrios. Griffin y Ford comentan que este proceso da origen a la jerarquización entre barrios centrales y periféricos (los más antiguos tienen mejores condiciones, pues han tenido mayor tiempo para su consolidación). Borsdorf incluye también una categoría especial de “barrio marginal antiguo ya consolidado” que incluye varios barrios sin un patrón espacial claro.

Respecto al comercio, algunos elementos de transformación del eje central son mencionados. Deler representa este eje como una conexión de sub-centros jerarquizados a su interior. Ford señala un proceso similar, por medio de un “mall” en el extremo del eje de alta renta. Estas zonas, que pueden ser consideradas como nuevas centralidades tienen la particularidad de no representar nuevas localizaciones del comercio, sino la evolución de sectores comerciales relativamente antiguos.

Este tema da pie a debates si se trata de una nueva centralidad o la extensión de la centralidad tradicional y puede ser vinculado con los “ejes de concentración” que menciona Emilio Pradilla (Pradilla, 2013), por medio de los cuales afirma que la concentración comercial no se produce en centralidades puntales, sino principalmente a lo largo de avenidas principales.

Por fuera de eje de alta renta se aparecen también algunos nodos comerciales, “mal” para Borsdorf o “grandes áreas comerciales” para Deler. Estos elementos se localizan, al contrario que en el caso anterior, en nuevas localizaciones para el comercio y los servicios.

Estos modelos ofrecen así una representación de la estructura espacial de las ciudades compuesta por unos elementos estructurales y unas tendencias que introducen algunos matices sin modificar totalmente la estructura de base. Las transformaciones señaladas conciernen a veces la organización interna de sectores de la ciudad y en otras ocasiones el cambio de vocación

La estrategia de presentación y análisis que utilizan (descripción de una estructura inicial y enumeración de sus transformaciones) nos parece interesante e intentaremos retomar en secciones posteriores.

En los apartados siguientes de esta sección intentamos continuar la revisión de las características y transformaciones de la estructura urbana siguiendo una lógica incremental (atención a nuevos fenómenos) y comparativa (contenido de los fenómenos ya identificados).

### **La segregación, sus patrones y sus escalas**

Los investigadores que toman la perspectiva de la segregación, han señalado también algunas características estructurales y transformaciones recientes de las ciudades latinoamericanas.

Revisamos los trabajos de Francisco Sabatini, Martha Schteingart y Françoise Dureau que, con base a exploraciones empíricas y a escala urbana, formulan algunas tendencias generales.

Francisco Sabatini (Sabatini, 2003) utiliza una estrategia de argumentación similar a la de los modelos de ciudad reseñados en la sección anterior: inicia con la descripción de un “patrón tradicional de segregación” que estaría experimentando transformaciones significativas a partir de inicios de la década de 1980.

Este patrón tradicional se caracteriza por tres componentes:

“La marcada concentración espacial de los grupos altos y los medios ascendentes, en el extremo en una sola zona de la ciudad con vértice en el Centro histórico y una dirección de crecimiento definida hacia la periferia (llamaremos a esta zona “barrio de alta renta”).

La conformación de amplias áreas de alojamiento de los grupos pobres, mayoritariamente en la periferia lejana y mal servida, pero también en sectores deteriorados cercanos al Centro.

La significativa diversidad social de los “barrios de alta renta”, en los que viven, además de la virtual totalidad de las elites, grupos medios e incluso bajos, con la importante excepción de “gañanes”, “peones”, “informales” o “marginales”, como se ha denominado a los grupos más pobres en distintos periodos.” (Sabatini, 2003, p. 6)

Las transformaciones que se estarían experimentando son efectos de las siguientes dinámicas (Sabatini, 2003, pp. 9-10):

- Alternativas de desarrollo residencial para elites o grupos medios fuera de cono de alta renta (se habla acá de los conjuntos cerrados)
- Emergencia de centros comerciales, de oficinas y de servicios fuera del centro y de los barrios de alta renta
- Generalización de tendencias alcistas de precios del suelo que conduce a la periferización aun mayor de la nueva vivienda popular
- Formas de crecimiento residencial discontinuas (en centros urbanos existentes o en sectores rurales)
- Renovación urbana de áreas centrales

Los barrios cerrados y las nuevas centralidades coinciden con las tendencias señaladas por los modelos de desarrollo urbano. La renovación de las áreas centrales es un elemento nuevo, así como el aumento generalizado de los precios del suelo. El aumento en los precios del suelo se diferencia de las anteriores transformaciones en el sentido de que es más una causa que una característica socio-espacial, la tendencia socio-espacial que nos parece pertinente retener es la instalación periférica de los nuevos barrios populares.

Martha Schteingart, en un artículo de balance de la investigación mexicana sobre la división social del espacio, señala también algunos elementos centrales de la evolución en este frente (Schteingart, 2001). Entre ellos retenemos la consolidación de barrios, que se comenta a la luz de la comparación de grandes unidades espaciales entre 1950 y 1980:

“El fenómeno de la consolidación ha permanecido como un rasgo esencial de la diferenciación intraurbana y ese fenómeno ha implicado un mejoramiento en las condiciones socioespaciales de la ciudad a medida que avanzaban la introducción de servicios en la periferia y permanecían las características urbanas en las áreas más centrales” (Schteingart, 2001, p. 20)

Se menciona también la continuidad del crecimiento urbano, y la producción periférica de vivienda social. Tendencia que se conjuga con el reconocimiento de algunas reivindicaciones populares, como el derecho a permanecer en sectores centrales de renovación, o la titulación de predios (que en cierta medida es el reconocimiento formal de la legitimidad de los asentamientos informales) que hacen posible la diversificación (central y periférica) de los sectores de residencia de los grupos populares.

La difusión de centros comerciales también es comentada e interpretada como la difusión de nuevos espacios de potencial integración social, tal vez poco analizados en esta sentido dada la importancia de las desigualdades sociales en nuestras ciudades.

El centro de la ciudad conserva aún una mezcla de usos entre las actividades superiores y el abastecimiento los habitantes de sectores populares sin tamaño de mercado suficiente para que una oferta local se desarrolle.

Françoise Dureau, para el caso de Bogotá, describe una configuración macro-espacial que sigue a grandes rasgos el modelo que hemos venido mencionando, al cual se introducen algunas novedades (Dureau, 2000; Dureau, Lulle, Souchaud, y Contreras, 2014; Dureau, Le Roux, y Piron, 2012).

En relación al crecimiento urbano se menciona la extensión física de la ciudad por fuera de sus límites administrativos, lo que puede reforzar las inequidades sociales al concentrar población de bajos recursos en municipios con menor capacidad fiscal. Al mismo tiempo, algunos sectores de ingresos altos se instalan también en las zonas periferias (Dureau, 2000).

Los índices de segregación muestran vaivenes en su intensidad para varias fechas y a diversas escalas. En particular se señala que la micro-segregación muestra una tendencia hacia su intensificación entre 1973 y 1993 y una atenuación entre 1993 y 2005 (Dureau et al., 2014, 2012, cap. 4)

Por otro lado, se mencionan también algunos procesos que implican la emergencia de proximidad espacial entre grupos de diferentes ingresos. En esta categoría se mencionan la extensión del cono de alta renta, que termina colindando con sectores populares; la densificación y subdivisión de vivienda de algunos sectores de ingresos medios, por medio de la cual se ofrecen viviendas en arriendo para grupos de menores ingresos; los conjuntos cerrados (clases medias en cercanía a sectores populares) y también las zonas de urbanización informal reciente, que al ser de menor escala, se localizan a veces en cercanía de sectores de ingresos medios o altos.

La investigación sobre la segregación retoma así algunas de las tendencias señaladas por los modelos de estructura urbana (conjuntos cerrados, nuevas centralidades comerciales) enriqueciendo el contenido de estas tendencias emergentes de la estructura urbana.



La extensión urbana se mezcla con el cambio de estatus de sectores existentes (en el sentido de la consolidación o del cambio de habitantes) y conviven también tendencias que apuntan en la dirección de la agravación de las diferencias socio-espaciales de la ciudad con otras que implican el acercamiento espacial de diferentes grupos sociales.

### **El devenir de los barrios populares**

La consolidación de los barrios populares ha sido ya mencionada como un proceso de transformación de estos sectores.

Los programas y proyectos de legalización y mejoramiento de barrios son en efecto una nueva modalidad de intervención pública, que se opone a las erradicaciones frecuentes hasta la década de 1960. La investigación en estos procesos ha señalado que el mejoramiento de estos barrios se realiza por medio de una combinación de programas públicos y del esfuerzo propio de los habitantes de estos sectores.

La diversidad de los programas y proyectos de esta naturaleza ha sido señalada, haciendo claro que algunos se concentran (cas que exclusivamente) en la formalización de los títulos de propiedad y otros la combinan con dotación de servicios públicos domiciliarios, mejorías en espacios públicos y ayudas a mejorías en las viviendas.

Frente a los programas de mejoramiento barrial en Bogotá Carlos Torres (Torres, 2012) afirma que el cambio de estatus legal trae no solo ventajas sino también algunos costos (fiscalidad) para los habitantes y propietarios de estos sectores.

Retenemos entonces la existencia de estos procesos que, independientemente de si son responsabilidad exclusiva de los habitantes o de las autoridades públicas, implican cambios en el espacio construido y la dotación de servicios públicos.

Otros analistas han señalado la inserción de relaciones mercantiles en el sector de la vivienda popular. Este proceso se constata tanto para la vivienda usada como para la producción de nuevas viviendas.

Pedro Abramo afirma, por ejemplo que la difusión del alquiler y venta de viviendas autoconstruidas es un fenómeno reciente (Abramo, 2012).

En relación a la producción de vivienda, las políticas de vivienda basadas en el principio de los subsidios a la demanda (como es el caso de Chile, Colombia, Brasil y México) facilitan, por medio de otorgar una capacidad de pago a sus beneficiarios, la inserción progresiva de la promoción privada en la producción de vivienda social.

Esta modalidad de producción de vivienda social significa incluso transformaciones en los movimientos sociales. Algunos movimientos se adaptan a esta modalidad e intentan tener un acceso privilegiado a los subsidios, más que alimentar formas de producción de vivienda alternativas (Rivière D'Arc, 2013).

Los productos de este tipo de promoción, son por lo general presentados como grandes operaciones, ubicadas en sectores periféricos (con las dificultades que esto implica) y

relativamente homogéneos en términos sociales (aunque algunos proyectos mezclan diferentes tipos de vivienda)<sup>4</sup>.

Estos nuevos sectores periféricos se diferenciarían de la urbanización informal, no en su lejanía, sino en lo que respecta al estatus legal (reconocido desde su construcción) constituyendo nuevos barrios populares-periféricos-formales. Las diferencias estructurales entre la ciudad formal e informal (que han sido fuente de grandes debates en la investigación latinoamericana) parecen atenuarse por este medio.

Estamos así frente a dos tendencias que apuntan en el mismo sentido: mercantilización de lo antiguamente no-mercantil y de las nuevas periferias (Beuf, 2012) que conviven con la extensión informal de otros sectores de la ciudad.

### **Conclusiones parciales**

La revisión que hemos realizado nos permite así sintetizar las transformaciones presentes en la estructura socio-espacial de las ciudades. Estos procesos serán analizados en la sección siguiente bajo el prisma de los precios de la vivienda pero constituyen en sí mismos un primer resultado de nuestro trabajo, que desea contribuir a un debate sobre el devenir de nuestras ciudades que no se dedique exclusivamente a determinar el carácter de la evolución urbana planteada de forma binaria (difusa/compacta, igual/desigualdad, polarizada/homogénea).

Estas oposiciones son sin duda útiles medios para animar el debate sobre las dinámicas urbanas contemporáneas, pero nos parece tienen sus límites cuando se trata de comprender las características generales y sus manifestaciones en varias dimensiones de análisis.

La revisión que hemos realizado indica que existen multitud de ejemplos y contraejemplos para cada uno de las alternativas planteadas de forma binaria. Consideramos que el rol de la teoría urbana, más que pretender construir una visión de las ciudades que pueda resumirse en un solo adjetivo, debe ser el de ayudar a entender las relaciones entre estas tendencias, de manera que sus contradicciones y coincidencias sean comprensibles.

Modelo/modificaciones, como una estrategia interesante para superar problema de larga data (de ciencias sociales) para integrar cambios y persistencias. Tiene la ventaja de no hacer invisibles los cambios, sin darles tampoco un estatus completamente central.

La sección siguiente retoma entonces los resultados de esta revisión, sintetizados 7/8 procesos que detallamos a continuación:

- (1) Centros comerciales y de oficinas por fuera de cono de alta renta
- (2) Consolidación – mejoramiento de barrios populares.
- (3) Inserción de relaciones mercantiles para el acceso al suelo y a la vivienda popular.
- (4) Sectores consolidados que acogen nuevos residentes (relativamente más modestos)

---

<sup>4</sup> Ver el artículo de (Giglia y Duhau, 2004) para un caso mexicano

- (5) Sectores consolidados que acogen nuevos residentes (relativamente más acaudalados)
- (6) Redesarrollo de sectores (densificación o construcción en altura).
- (7) Conjuntos cerrados
- (8) Urbanizaciones periféricas –para grupos de ingresos bajos, medios y altos -

## **2. Los precios de la vivienda como perspectiva de análisis de la estructura urbana**

Esta sección analiza los precios de la vivienda, y la evolución de sus diferencias entre diferentes sectores de la ciudad, a la luz de la estructura y las evoluciones urbanas presentadas en la sección precedente.

Pretendemos examinar la capacidad y los límites que tienen los precios de la vivienda para capturar transformaciones de orden socio-espacial. Los efectos (retroalimentación) que pueden ejercer las evoluciones en los precios de la vivienda en las transformaciones urbanas, no son abordados de manera directa en el análisis sino que se incluyen como pistas de análisis para ejercicios posteriores.

Utilizamos la teoría de la renta del suelo, y en particular la versión propuesta por Samuel Jaramillo (Jaramillo, 2009), como base para emitir nuestras hipótesis sobre las manifestaciones en los precios de la vivienda de los procesos urbanos.

Consideramos el uso de esta teoría (del suelo) para el análisis de los precios de la vivienda no implica la aplicación de unos mecanismos a un objeto de análisis diferente. Recuérdese que para la teoría de la renta del suelo los precios del suelo son un precio derivado, que provienen de la capitalización del pago por su utilización.

En el caso que nos concierne (el uso del suelo para la residencia) son entonces las diferencias en el pago por el acceso a la vivienda (precios o alquileres de la vivienda) las que se traducen, a través de la competencia por el acceso a una localización específica, en unos precios del suelo diferenciados al interior de la ciudad. La diferencia en la categoría de análisis (suelo o vivienda) no implica entonces cambiar los mecanismos de formación de estos precios, que son en todo caso el fruto de la competencia por el acceso a una localización.

La renta diferencial de vivienda, la renta diferencial tipo 2, la renta de segregación y la renta absoluta urbana serán entonces nuestro punto de partida para interrogar la manifestación de las tendencias socio-espaciales en términos de precios de la vivienda.

- La renta diferencial de vivienda se deriva del el efecto que ejercen la distancia/tiempo de trayecto de un sector residencial frente a los lugares de trabajo, abastecimiento y de servicios sobre la capacidad de pago de un potencial habitante. Los ahorros en costos de transporte que se pueden realizar en sectores con mejor acceso a estos sitios se expresan en una capacidad de pago diferencial (mayor para los sectores mejor localizados).
- La renta de segregación se basa en otra característica ligada también al sector de residencia, pero no en términos de ahorros potenciales sino en términos de un consumo simbólico. El sector de residencia puede ser un soporte simbólico de pertenencia a un grupo

socioeconómico determinado. Cuando esta función es importante la voluntad de pago será mayor por las viviendas localizadas en diversos sectores.

- La renta diferencial tipo 2, se deriva de expresa en la técnica de producción de la vivienda y no directamente en las características buscadas por un potencial demandante de vivienda. La producción en altura que implica algunos costos adicionales es solo rentable económicamente cuando el precio de la vivienda supera cierto nivel. Una vez este nivel es alcanzado los terrenos localizados en estos sectores tienen una característica que los diferencia de otros sectores de la ciudad y que se capitaliza en los precios del suelo. Cuando este nivel de precios se alcanza un efecto de retroalimentación hacia los precios de la vivienda es esperable, a medida que esta técnica de producción sea la predominante en el sector.
- La renta absoluta urbana, se deriva del diferencial de precios entre los predios de la ciudad y los predios rurales, es el punto de referencia a partir de cual se suman las demás rentas (diferenciales). Al ser la pertenencia a una aglomeración una característica compartida por todos los sectores de la ciudad esta renta se manifiesta de manera generalizada en la ciudad. Los cambios en la extensión urbana modifican este punto de referencia y conciernen así a los sectores de urbanización reciente pero también al resto de los sectores de la ciudad.

Estos mecanismos de formación de precios (de la vivienda y del suelo) serán complementados con el funcionamiento de las “convenciones e innovaciones urbanas” y su difusión desarrollados por Pedro Abramo (Abramo, 1998, 2011). Las convenciones urbanas, que son consideradas desde esta perspectiva como las percepciones inter-subjetivas del estatus social de diferentes sectores de la ciudad (y pueden ser entendidas como un mecanismo de formación de la renta de segregación), se modifican cuando las propuestas de innovación (un nuevo sector o un nuevo tipo de vivienda que encarna este contenido simbólico) tienen éxito.

Este autor concentra su análisis en las convenciones propuestas por los promotores inmobiliarios para los sectores de altos ingresos. Cuando una nueva convención se consolida una reacción en cadena se activa, involucrando la valorización de los sectores que encarnan esta nueva convención y la desvalorización virtual (relativa) de los sectores que encarnaban antiguamente esta función. La difusión de una nueva convención implicaría entonces el desplazamiento de la localización de los lugares de residencia de los grupos más acaudalados hacia el nuevo sector y la transformación del perfil social de los habitantes de los sectores antiguos.

Estos mecanismos de formación de la renta del suelo y de las transformaciones en las convenciones urbanas serán entonces el punto de partida para emitir nuestras hipótesis sobre la manifestación de las transformaciones socio-espaciales en los precios de la vivienda.

Utilizamos tres escalas de análisis. El nivel más fino serán los precios predominantes de un sector de la ciudad (barrio)<sup>5</sup>, donde las transformaciones urbanas se manifiestan de manera directa.

---

<sup>5</sup> Estos precios predominantes de la vivienda incluyen los diversos factores de la vivienda, es decir que son los precios de un bien compuesto (área, confort, localización...). La metodología de precios hedónicos permite en principio separar el peso de cada uno de estos factores, pero no debe olvidarse que estos se presentan de forma conjunta, que será la perspectiva utilizada en este trabajo.

En segundo lugar, analizamos las diferencias de precios entre diferentes sectores de la ciudad (precios relativos entre sectores). A este nivel nos preguntamos sobre la particularidad o generalidad de los fenómenos considerados en la ciudad, sobre el nivel de precios predominantes (altos o bajos) de los sectores en los cuales se observan y sobre la potencial difusión de sus efectos.

En última instancia, el nivel general de precios (precio relativo frente a los otros bienes de la economía) será analizado bajo la perspectiva de la renta absoluta urbana.

Los resultados de nuestro análisis se presentan en la Tabla 1.

Tabla 1: Transformaciones socio-espaciales y sus manifestaciones esperadas en los precios de la vivienda

Proceso / fenómeno	Hipótesis sobre las manifestaciones en los precios de la vivienda		
	i. Trayectoria particular (Escala local)	ii. Diferencias entre sectores de la ciudad (dispersión intra-urbana)	iii. Nivel general de precios (precios reales, escala urbana)
(1) Centros comerciales y de oficinas por fuera de cono de alta renta	Aumento (para usos no residenciales). Valorización de este sector (cambio de uso o nuevo uso diferente a la vivienda)	Homogeneización. Disminución de renta diferencial de vivienda	Neutro. Disminución de gradiente de rentas diferenciales no implica cambios en el nivel mínimo de renta urbana
(2) Consolidación – mejoramiento de barrios populares.	Aumento El valor compuesto de la vivienda capitaliza la calidad de la vivienda y de los equipamientos.	Homogeneización. Disminución de disparidades en servicios básicos y estatus legal	Neutro. Mejor calidad no se generaliza a otros sectores de la ciudad, que cuentan ya con servicios básicos. No se modifica el nivel de la renta absoluta urbana
(3) Inserción de relaciones mercantiles para el acceso al suelo y a la vivienda popular.	Aumento de precios. Equipamientos incorporados en nuevos emprendimientos capitalizados en precios de la vivienda Valorización mercantil de vivienda existente (arrendamiento) se capitaliza también en los precios	Homogeneización. Mejoría es específica a estos sectores, reduce diferencias con sectores que ya contaban con estas características	Neutro. Mejor calidad no se generaliza a otros sectores de la ciudad, que cuentan ya con servicios básicos. No se modifica el nivel de la renta absoluta urbana
(4) Sectores consolidados que acogen nuevos residentes (relativamente más modestos).	Disminución. Menor estatus social de residentes se traduce en menor renta de segregación.	Dispersión Fenómeno se manifiesta solo en algunos sectores de la ciudad, en los cuales precios disminuyen o aumentan menos que en el resto	Neutro. Cambio de posición al interior de espectro de precios sin aumentar espectro en extremo superior ni inferior

(5) Sectores consolidados que acogen nuevos residentes (relativamente más acaudalados)	Estabilidad o Aumento. El cambio de composición social (gentrificación) puede operarse a precios similares (si se trata de una fracción de la clase media – ‘intelectuales’- que reemplaza a residentes de la clase media tradicional); o con aumentos de precios, cuando los antiguos residentes son menos acaudalados	Dispersión. Fenómeno se manifiesta solo en algunos sectores de la ciudad, los cuales aumentan sus precios más que el resto	Neutro. Cambio de posición al interior de escala de precios sin aumentar espectro en extremo superior ni inferior
(6) Redesarrollo de sectores (densificación o construcción en altura).	Aumento. Densificación del espacio construido con variaciones leves en precios de la vivienda pero importantes en precio del suelo (renta diferencial tipo 2)	Dispersión. Fenómeno se manifiesta solo en algunos sectores de la ciudad, los cuales aumentan sus precios más que el resto	Neutro o Aumento Depende de la generalización del fenómeno, en el caso de presentarse en sectores populares periféricos puede implicar aumento de renta absoluta urbana
(7) Conjuntos cerrados	Aumento. Conjuntos localizados en cercanía de sectores populares aumentan precios del sector (efecto de composición del stock)	Homogeneización. Disminución de disparidades en composición de stock de vivienda entre sectores de la ciudad; y en composición social de residentes a nivel meso-espacial	Neutro. Disminución de gradiente de rentas diferenciales no implica cambios en el nivel mínimo de renta urbana
(8) Urbanizaciones periféricas –para grupos de ingresos bajos, medios y altos -	Aumento. Cambio de uso implica valorización del suelo por nuevo uso y aparición de nuevos sectores residenciales	Dispersión. Aparición de sectores en el límite inferior de cada segmento (sectores más lejanos tienen la menor renta diferencial) aumentando rango de rentas diferenciales	Aumento. Inclusión de sectores más lejanos que soportan renta absoluta aumenta rentas diferenciales para el resto de sectores de la ciudad

Fuente: elaboración propia

Las hipótesis formuladas indican unas tendencias mayoritariamente al alza de los precios de la vivienda en cada sector considerado individualmente. Identificamos tres mecanismos por los cuales estas alzas se pueden producir.

La capitalización de los servicios y la calidad de la vivienda en sus precios estaría presente en los sectores consolidados progresivamente y objeto de programas de regularización/mejoramiento. Otro mecanismo sería el cambio (por adición) de la composición del stock de vivienda en sectores donde se producen los conjuntos cerrados y las operaciones de vivienda social. Finalmente los sectores de urbanización reciente aumentan su valor de manera sustancial.

Para el segundo nivel de análisis las tendencias esperadas van en varios sentidos. Algunas hipótesis significarían la homogeneización de los precios de la vivienda entre diferentes sectores de la ciudad (extensión de equipamientos y comercio, conjuntos cerrados) y otros a la acentuación de sus diferencias (urbanización periférica, redesarrollo de sectores consolidados, cambio de población en sectores consolidados).

El sentido de las transformaciones parece depender de si los sectores donde ocurren las evoluciones tienen precios iniciales altos o bajos. Cuando los aumentos se expresan en sectores con precios moderados la dispersión de precios entre sectores de la ciudad se reduciría, cuando las tendencias son generales la dispersión se mantiene inalterada, y cuando estas son particulares a los sectores de mayores ingresos la dispersión aumentaría.

Las propuestas de innovación urbana parecen expresarse así en diversos sectores de la ciudad, habitados por sectores de ingresos altos, medios y bajos. Nos parece que los mecanismos de innovación-difusión propuestos por Pedro Abramo pueden ser utilizados en estos casos para prever los efectos desencadenados por cada uno de estos fenómenos.

Otro factor pertinente para entender la dispersión/homogeneización de precios es que pasa con los sectores no incluidos en nuestra lista de transformaciones, ¿sus precios se mantienen estables? ¿Sus precios varían a un ritmo menor o mayor que los sectores considerados?

Nos parece plausible suponer que los precios de la vivienda en los sectores que no experimentan mayores transformaciones socio-espaciales siguen las variaciones generales de precios explicadas por las variables macroeconómicas como la tasa de interés o las modalidades de crédito que, por no tener una especificidad intra-urbana, no se expresan de manera diferenciada entre diversos sectores de la ciudad. Los cambios generales de precios serían regidos por efectos de estas variables y los cambios particulares por los procesos de transformación urbana.

En última instancia, frente al nivel general de precios, la renta absoluta resultaría inalterada en gran parte de los casos y aumentaría solo frente a la urbanización periférica.

La renta de segregación amerita una consideración especial. Las hipotéticas tendencias hacia la homogeneización de precios combinan mecanismos de la renta diferencial y de la renta de segregación (que se manifiestan conjuntamente). Nos resulta difícil de prever con los elementos que contamos si las disparidades de precios se reducen ante los cambios señalados en las rentas diferenciales o estas son más un mecanismo de expresión de la renta de segregación, que puede cambiar sus soportes de expresión sin alterar su magnitud.



Nuestro análisis permite emitir la hipótesis que la atenuación de las rentas diferenciales de vivienda y que los factores macroeconómicos no inducen una acentuación de las diferencias de precios entre diferentes sectores de la ciudad. En lo que concierne a la renta de segregación y la renta diferencial tipo 2 no es posible establecer hipótesis con efectos unívocos.

### **3. Conclusiones**

Una vez realizada la síntesis de las transformaciones urbanas y sus posibles efectos en precios de la vivienda nos planteamos dos preguntas: ¿Qué aporta el análisis de los precios de la vivienda para la comprensión de unos procesos urbanos ya identificados por otros medios?, y ¿cómo abordar una articulación completa entre estas dos dimensiones de análisis?

Pensamos que la perspectiva de los precios de la vivienda ofrece un medio de considerar conjuntamente los efectos de varias tendencias que ocurren simultáneamente. Como hemos señalado los procesos de transformación urbana tienen sentidos contrarios, los precios de la vivienda pueden ofrecer así una medida las tendencias resultantes de factores que van en sentidos contrarios.

Un examen de las tendencias observables en este sentido requeriría contar con un conjunto de estudios para los precios de la vivienda comparable al que hemos utilizado para el análisis de la estructura urbana. Creemos no se cuenta con tal acervo, pues aparte de las intuiciones acerca del alza generalizada de los precios de la vivienda no tenemos conocimiento de estudios que exploren sistemáticamente esta dimensión de las diferencias urbanas.

La falta de estudios empíricos nos parece dificulta también avanzar en la comprensión de los efectos de los precios de la vivienda sobre las tendencias socio-espaciales consideradas, con lo cual se podría avanzar en una “articulación completa” entre la dinámica espacio-temporal de los precios de la vivienda y la dinámica urbana.

Esta dificultad plantea, desde nuestra perspectiva, los límites de una investigación netamente teórica. Gran parte del análisis acá desarrollado conduce a preguntas de resolución empírica como la generalidad o particularidad de los fenómenos discutidos. La contribución de la teoría sería entonces aquella de señalar pistas de investigación empírica.

### **Bibliografía**

Abramo, P. (1998). *La Ville kaléidoscopique: coordination spatiale et convention urbaine*. Paris Montréal: Editions L’Harmattan.

Abramo, P. (2011). *La Ciudad Caleidoscópica*. Bogotá: U. Externado de Colombia.

Abramo, P. (2012). La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas. *EURE (Santiago)*, 38(114), 35-69. doi:10.4067/S0250-71612012000200002

Beuf, A. (2012). De las luchas urbanas a las grandes inversiones. La nueva urbanidad periférica en Bogotá. *Bulletin de l’Institut français d’études andines*, 41(3), 473-501.

- Borsdorf, A. (2003). Como modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana. *Revista EURE*, 24(86), 37-49.
- Deler, J.-P. (1985). Barrios populares y organización del espacio de las metrópolis andinas ensayo de modelización. *Bulletin de l'Institut français d'études andines*, 17(1), 239-250.
- Duhau, E. (2012). La sociologie urbaine et les métropoles latino-américaines. *SociologieS*. Recuperado a partir de <http://sociologies.revues.org/4193>
- Dureau, F. (2000). Les nouvelles échelles de la ségrégation à Bogotá. En F. Dureau, V. Dupont, E. Lelièvre, J.-P. Lévy, y T. Lulle (Eds.), *Métropoles en mouvement: une comparaison internationale*, Villes (pp. 247-256). Paris: Anthropos.
- Dureau, F., Lulle, T., Souchaud, S., y Contreras, Y. (2014). *Mobilités et changement urbain. Bogotá, Santiago et Sao Paulo*. Espace et territoires. Presses universitaires de Rennes.
- Dureau, F., Le Roux, G., y Piron, M. (2012). *Evolución de la intensidad y de las escalas de la segregación residencial en Bogotá: un análisis comparativo con Santiago de Chile y São Paulo*. Seminario nacional de investigación urbano-regional. Bogota, Colombia: Asociación Colombiana de Investigadores Urbano-Regionales. Recuperado a partir de <http://halshs.archives-ouvertes.fr/halshs-00745162>
- Ford, L. R. (1996). A New and Improved Model of Latin American City Structure. *Geographical Review*, 86(3), 437-440. doi:10.2307/215506
- Giglia, Á., y Duhau, E. (2004). Espacio público y nuevas centralidades. Dimensión local y urbanidad en las colonias populares de la Ciudad de México. *Papeles de Población*, 10(41), 167-194.
- Griffin, E., y Ford, L. (1980). A Model of Latin American City Structure. *Geographical Review*, 70(4), 397-422. doi:10.2307/214076
- Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2.<sup>a</sup> ed.). Bogotá: Universidad de los Andes.
- Oberti, M., y Préteceille, E. (2004). Les classes moyennes et la ségrégation urbaine. *Education et sociétés*, 14(2), 135-153. doi:10.3917/es.014.0135
- Pradilla, E. (2013). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Seminário Internacional. A Cidade Neoliberal na América Latina: desafios teóricos e políticos*. Presentado en Seminário Internacional. A Cidade Neoliberal na América Latina: desafios teóricos e políticos., Rio de Janeiro. Recuperado a partir de <http://www.relateur.org/Uploads/Emilio%20Pradilla%20Cobos.pdf>
- Préteceille, E. (2003). La division sociale de l'espace francilien. Typologie socioprofessionnelle 1999 et transformations de l'espace résidentiel 1990-99.
- Rivière D'Arc, H. (2013). Peut-on parler en ces années 2000 d'un modèle latino-américain de la ville ou de la métropole? Point de vue d'une européenne. *Seminário Internacional. A Cidade Neoliberal na América Latina: desafios teóricos e políticos*. Presentado en Seminário Internacional. A Cidade Neoliberal na América Latina: desafios teóricos e

políticos., Rio de Janeiro. Recuperado a partir de <http://www.relateur.org/Uploads/helene.pdf>

Sabatini, F. (2003). *La segregación social del espacio en las ciudades de América Latina* (Documentos del IEUT No. 5). Serie Azul. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile.

Schteingart, M. (2001). La división social del espacio en las ciudades. *Perfiles latinoamericanos*, 19, 13-31.

Schteingart, M. (2002). Discussing Urban Research in Latin America, with an Emphasis on Mexico: Disciplinary and Interdisciplinary Approaches. *Iberoamericana*, XII(45), 87-101.

Torres, C. (2012). Legalización de barrios: acción de mejora o mecanismo de viabilización fiscal de la ciudad dual. *Bulletin de l'Institut français d'études andines*, 41(3), 441-471.