

# El conjunto residencial cerrado como tipología urbanística instrumentalizada por la financiarización<sup>1</sup>

## The gated communities as urban typology instrumentalized by financialization

Pedro Martín Martínez Toro\*

### Resumen

Las relaciones entre el capitalismo neoliberal imperante y la proliferación de la tipología del conjunto residencial cerrado como estrategia de desarrollo urbano, se observan a partir de la paradoja del origen cooperativista y comunitario en las teorías del socialismo utópico (siglo XIX) y su explotación desde los años setenta por el capitalismo industrial; igualmente desde los años noventa por el capitalismo globalizado a través del insaciable sector financiero que, en la búsqueda de mayores utilidades, bajo riesgo y cortos periodos de retorno, encuentra en estos un producto efectivo. Se postula que el “éxito” del conjunto residencial cerrado está asociado a los procesos de financiamiento de la urbanización planetaria a través de su instrumentalización por parte del sector financiero, en el marco de un Estado arreglado institucionalmente desde la ideología neoliberal (postulados y directrices iniciados en los “*Acuerdos de Bretton Woods*” 1944 y consolidados en el denominado “*Consenso de Washington*” en 1989). Es tal la influencia del sector financiero en los procesos recientes en la producción del territorio metropolitano y metropolitano, particularmente en la promoción, ejecución y explotación

---

\* Arquitecto (Universidad del Valle, 1993); máster en política territorial y urbanística (Universidad Carlos III de Madrid, 1996); Candidato a doctor en estudios territoriales (Universidad de Caldas). Profesor del Departamento de Geografía de la Universidad del Valle. Hace parte del grupo de investigación “Territorios”. E-mail: pedro.martinez@correounivalle.edu.co

<sup>1</sup> Este artículo presenta una reflexión teórica que se realiza a partir de la investigación que el autor adelanta en desarrollo de su tesis doctoral, en el Doctorado de Estudios Territoriales de la Universidad de Caldas - Colombia. Tesis dirigida por el Dr. Luis Mauricio Cuervo.

**Recibido:** 5 de febrero de 2016 **Aprobado:** 28 de marzo de 2016

PROSPECTIVA. REVISTA DE TRABAJO SOCIAL E INTERVENCIÓN SOCIAL No. 21 abril 2016; pp. 25-55

ISSN (O) 0122-1213, ISSN (D) 2389-993X

de los conjuntos residenciales cerrados, que hay acuerdo en denominar este proceso como de financiarización<sup>2</sup>, concluyéndose que la estructura, función y forma de la urbanización del territorio regional y del planetario, que se está materializando –con matices– debe mucho a los procesos de financiarización. Metodológicamente se revisa la relación entre sector financiero y la construcción a partir de fuentes secundarias del sector de la construcción.

**Palabras clave:** urbanización, conjuntos residenciales cerrados, individualismo, financiarización, fragmentación y segregación.

### **Abstract**

The relationships between the prevailing neoliberal capitalism and the proliferation of the type of residential complex closed as urban development strategy, are seen from the paradox of the cooperative and Community origin theories of utopian socialism (XIX century) and their exploitation from the seventies by industrial capitalism and since the nineties by globalized capitalism through the insatiable financial sector, in pursuit of higher profits, low risk and short return periods, in this an effective product. It is postulated that the “success” of the closed residential complex is associated with the processes of financialization of the global development through its manipulation by the financial sector, within the framework of a state arranged institutionally from the neoliberal ideology (principles and guidelines initiated in the “Bretton Woods” –1944– and consolidated in the so-called “Washington Consensus” –1989–. Such is the influence of the financial sector in the recent processes in production the metapolitan and metropolitan territory, particularly in the promotion, implementation and operation of closed residential complexes, there is an agreement in this process and called financialization, concluding that the structure, function and form of the development of the regional territory and the planetarium, which is materializing, with nuances owes much to the financialization

---

<sup>2</sup>Los pioneros en utilizar el término dándole el sentido que adoptaremos en este artículo son Magdoff y Sweezy (1972). Por “financiarización” aludimos, de forma genérica, al ascenso de la importancia del capital financiero dentro del funcionamiento económico. En ese sentido, el creciente protagonismo económico y político de la facción financiera del capital y, consiguientemente, su mayor capacidad para imponer sus intereses, instaurando lo que se ha denominado como una “lógica financiarizada”.

processes. Methodologically the relationship between financial sector and construction from secondary sources in the construction sector is reviewed.

**Keywords:** urbanization, gated communities, individualism, financiarization, fragmentation and segregation.

**Sumario:** 1. Introducción; 2. Perspectiva teórico-conceptual: el conjunto residencial cerrado en la financiarización de la urbanización planetaria; 3. Metodología; 4. Hallazgos y discusión teórica-analítica; 4.1 Paradoja entre el origen socialista y la instrumentalización capitalista del conjunto residencial cerrado; 4.2 La ciudad neoliberal: de “producir en la ciudad” y la “producción de la ciudad” a la “producción más allá de la ciudad”; 5. Conclusiones; 6. Referencias bibliográficas.

## 1. Introducción

Este artículo versa sobre el conjunto residencial cerrado<sup>3</sup>, en adelante CRC, como tipología urbanística – arquitectónica funcional al capital neoliberal globalizado a través del empoderamiento del sector financiero en su estrategia de hacer del crecimiento de la urbanización –nótese que evito decir ciudad– su oportunidad de colocarse como directores de la producción del territorio urbano metropolitano, convirtiendo la promoción y producción de estos “inmuebles mercancía” como fin en sí misma cuyo objetivo es “mover y multiplicar” el capital con escasos riesgos, en el menor tiempo posible y con las mayores utilidades sobre la inversión. Estamos reconociendo al CRC como un artefacto funcional al modelo de producción del territorio metropolitano agenciado por el

---

<sup>3</sup> Por conjuntos residenciales cerrados (CRC) entendemos a las agrupaciones de dos viviendas o más, encontrándose protegidas con barreras perimetrales al conjunto que los separa del espacio público. Pueden estar constituidos por viviendas unifamiliares aisladas, pareadas o en “manzanas” o por edificios multifamiliares en “propiedad horizontal” con áreas ‘privadas’ para uso colectivo de los residentes del CRC. Se encuentran localizadas generalmente en las periferias y suburbios metropolitanos y poseen dispositivos de seguridad y servicios e infraestructura que los hacen altamente autosuficientes frente a la oferta pública de servicios. Poseen un código de convivencia y una asociación de residentes que administra el CRC. Los residentes pagan una cuota mensual de administración.

capitalismo neoliberal, una estrategia financiera a la que poco le importan las consecuencias territoriales de su actividad.

Si bien los CRC no son la única tipología urbana instrumentalizada por el capital financiero para lograr sus fines, paralela a ésta figuran hoteles, centros comerciales, polígonos industriales, oficinas y centros de negocios, entre los múltiples usos utilizados en esta estrategia de las inversiones inmobiliarias, sí es la más extendida en el mundo y la de mayor volumen de construcción.

Apoyados en la hipótesis que considera que la reproducción de la urbanización contemporánea en el mundo, con sus particularidades según el lugar analizado, profundiza la contradicción entre el proceso de producción social del espacio y su apropiación privada (Carlos, 2012), analizamos los consecuentes impactos socio-espaciales de estas territorializaciones promotoras de la configuración fragmentada, segregada, dispersa y policéntrica de la *región metropolitana*<sup>4</sup> que define en gran medida el proceso de transición entre procesos de *metropolización* a los de *metapolización*<sup>5</sup> del territorio contemporáneo, en donde, al decir de Brenner (2013), en la actualidad la urbanización ya no asume la forma de una marcada dicotomía entre lo urbano y lo rural, o entre centro y periferia, sino que se articula mediante una explosión de esquemas de desarrollo dentro de un tejido de urbanización mundial desigual, fragmentada y conectada reticularmente.

El presente artículo se estructura, desde la presentación de su postulación teórica que presenta al CRC como tipología residencial exitosa en la

---

<sup>4</sup> Por “región metropolitana” consideramos el territorio afectado por la influencia de una o varias metrópolis y su sistema urbano con distintas jerarquías, tamaños y relaciones; territorio que supera en extensión y función al de metrópolis y área metropolitana. Agudelo (2005) plantea que de forma sintética, una Región Metropolitana, se puede definir como una porción de espacio geográfico, cuya estructura y funcionamiento, se pueden explicar en mayor medida, por la cercanía de un centro urbano y/o una conurbación metropolitana. A la dimensión física (tamaño), cultural (significado) y ecológica (dependencia) de esta región, es a lo que se le denomina Territorio Metropolitano o Gran Región Metropolitana; denominaciones, la primera, aún en elaboración y la segunda mucho más didáctica que técnica, en tanto expresa la expansión territorial de las relaciones urbano-regionales, pero carece de métodos de delimitación probados y validados científicamente.

<sup>5</sup> Ascher (2004) postula que la *metropolización* es concentración en una metrópoli regional y la *metapolización* es dispersión, fragmentación y policentrismo a escala planetaria.

urbanización contemporánea útil en la estrategia de acumulación del capital en contexto de globalización, en dos apartados de hallazgos y discusión que descubren, en primer lugar la evolución genética de estos dispositivos residenciales multifamiliares, como una “*paradoja entre el origen socialista y la instrumentalización capitalista del conjunto residencial cerrado*”. En segundo lugar la caracterización del CRC como prototipo morfológico y funcional en la emergencia de “*la ciudad neoliberal y la producción más allá de la ciudad*”.

## **2. Perspectiva teórico-conceptual: el conjunto residencial cerrado en la financiarización de la urbanización planetaria.**

Es claro que el crecimiento de la sensación de inseguridad –objetiva y subjetiva– que resulta de la degradación de la situación social, aumenta la demanda de espacios cerrados, del tipo de CRC en el caso del uso residencial y de los centros comerciales en el caso del uso comercial, protegidos y aislados, y cuyo acceso está controlado y limitado solamente para los residentes y clientes. La evolución del crecimiento urbano estructurado a partir de la proliferación de estos fragmentos, manifiesta la influencia creciente del modelo urbano y social de naturaleza neoliberal norteamericano (Davis, 1991).

La necesidad de acumulación del capital industrial encontró en la producción de la ciudad su solución, siempre temporal, y produjo las metrópolis y las conurbaciones metropolitanas. Agotado este umbral en el advenimiento y empoderamiento, el capital financiero surgido de la producción del territorio metropolitano, enfocó su actividad en la producción “más allá de la ciudad o de la metrópoli”, un más allá espacial y ontológicamente, es decir, un desarrollo urbano metropolitano –en términos de Ascher (2004)– de enclaves articulados y adaptados a los procesos de globalización, ajeno a los objetivos de crear el mejor hábitat para la sociedad, y centrado mayoritariamente en la meta de generar los más altos y rápidos retornos de la inversión financiera comprometida. Al decir de Carlos:

El espacio como condición/medio y producto de la reproducción social, proceso que revela, hoy, la profunda contradicción entre la producción social del espacio y su apropiación privada, o sea, el espacio-tiempo donde se confrontan las necesidades de la acumulación del capital con las necesarias para la reproducción de la vida en sus significados más profundos, lo que justifica la centralidad de la noción de producción aquí desarrollada” (Carlos, 2012, p.11)

Ello tiene consecuencias territoriales, territorializaciones alejadas del sentido del interés general y territorialidades cada vez más conflictivas y caóticas, en suma insostenibles. Continúa Carlos:

La reproducción del espacio mediada por la propiedad privada de la riqueza, fuente de la desigualdad, se revela como segregación socio espacial, como la negación de la ciudad, donde las formas de uso se encuentran delimitadas por los modos de acceso de los ciudadanos a los lugares de realización de la vida. El desarrollo de esta contradicción crea la ciudad como fuente de privación percibida, en el plano de la vida cotidiana, como extrañamiento, realizándose prácticamente como lucha por el espacio, en los espacios públicos restableciendo su sentido de esfera pública”. (Carlos, 2014, p. 1)

Si bien las propuestas socialistas y colectivistas del siglo XIX, que podrían ser los antecedentes embrionarios del CRC, planteaban la búsqueda de comunidades ideales, solidarias y cohesionadas en su interior, hacia afuera establecían una ruptura con la ciudad industrial. La teoría arquitectónica y urbanística de las vanguardias del siglo XX de entreguerras mundiales y, sobre todo, la que apoyaba la renovación posterior a la segunda guerra mundial en Europa, avanzan hacia la producción de ciudades urbanas segregadas y conceptualizadas desde el fordismo<sup>6</sup>, muy del seno

---

<sup>6</sup> El *fordismo* es un sistema socioeconómico basado en la producción industrial en serie o “en cadena”, establecido antes de la Primera Guerra Mundial. El concepto recibe el nombre de Henry Ford, fabricante de coches de Estados Unidos creador de la línea de ensamble, y es atribuido al teórico marxista Antonio Gramsci, quien lo usó por primera vez en su ensayo *Americanismo y Fordismo* (1934), perteneciente a sus Cuadernos desde la cárcel. Este sistema que se desarrolló entre finales de la década del 30 y principios de los 70, supone una combinación de cadenas de montaje, maquinaria especializada, altos salarios y un número elevado de trabajadores en plantilla. Este modo de producción resulta rentable siempre que el producto pueda venderse a un precio bajo en una economía desarrollada.

del capitalismo industrial que entraría en crisis en 1973, propiciando la emergencia del neoliberalismo en los años ochenta y su evolución en el posfordismo<sup>7</sup> y la asunción del capitalismo financiero globalizado.

En tal contexto emerge y se consolida en el territorio metropolitano del sur del departamento del Valle del Cauca y del norte del departamento del Cauca, en la metrópoli de Cali en particular y en general en Colombia, la tipología arquitectónica y urbanística del “Conjunto Residencial Cerrado” –CRC– como patrón de crecimiento urbano.

### 3. Metodología

Se desarrolla una metodología hipotético-deductiva, que supone la existencia de impactos de la globalización neoliberal y de su estrategia de financiarización en la producción del territorio. A partir de allí se realiza una búsqueda histórica del origen de los CRC en Europa y EE-UU y sus influencias en América Latina para reconocer el carácter reciente que estos han tomado.

Presentamos, desde una perspectiva teórica que concibe la influencia de la globalización neoliberal en la revolución urbana reciente, la instrumentalización de la demanda de viviendas por parte del capital transnacional, para dirigir todo el proceso de producción y comercialización de la oferta de ésta como mercancía.

Para tal fin realizamos una búsqueda de la oferta de inmuebles residenciales en tipología de CRC en Colombia, tomando como fuente las múltiples publicaciones públicas de las empresas y gremios del sector de la construcción e inmobiliario, tratando de identificar agentes emergentes, reglas del juego adaptadas, relaciones con factores verificables asociables a la globalización neoliberal y los impactos morfológicos y funcionales que empiecen a vivir las metrópolis y sus archipiélagos metropolitanos.

---

<sup>7</sup> *Posfordismo* o especialización flexible, cree que los cambios fundamentales en la economía internacional, especialmente al principio de los 70, hicieron cambiar la producción en masa con un nuevo “modus operandi” conocido como especialización flexible. Factores como la crisis del petróleo de 1973, incrementaron la competencia con los mercados extranjeros (especialmente los del sudeste asiático) y factores tales como la globalización, el fin de la posguerra, y el aumento de las privatizaciones hicieron al viejo sistema de producción en masa incompetente.

## 4. Hallazgos y discusión teórica-analítica

Los hallazgos que permiten nuestra postura frente a la discusión se centran en caracterizar la evolución genética del CRC hasta convertirse en instrumento del capital neoliberal en la lógica de la producción del territorio contemporáneo, así:

### 4.1 Paradoja entre el origen socialista y la instrumentalización capitalista del conjunto residencial cerrado.

En una breve, pero necesaria, relación de la genealogía del CRC identificamos una paradoja: el CRC habiéndose gestado como una utopía cooperativista, se ha convertido en una mercancía sobresaliente del capitalismo neoliberal globalizado. Siendo una tipología heredera, en primer lugar, de las utópicas propuestas socialistas y colectivistas del siglo XIX que imaginaron comunidades organizadas conviviendo en un conjunto residencial a manera de una “unidad habitacional y productiva” solidaria, complementaria de esfuerzos compartidos. Los prototipos promulgados teóricamente por Charles Fourier<sup>8</sup>, Robert Owen<sup>9</sup>, Ebenezer Howard<sup>10</sup> concebían comunidades aisladas del resto del desarrollo urbano,

---

<sup>8</sup> Charles Fourier (1772-1837) propuso entre los años 1808 y 1820 la creación de unas unidades rurales de producción y consumo, *las falanges o falansterios* (Comunidades) basadas en un cooperativismo integral y autosuficiente. Fourier anticipa las propuestas posteriores del socialismo libertario de edificar comunas de asociación voluntaria como base del sistema político que replazaría al estado y al capitalismo.

<sup>9</sup> Robert Owen (1771-1858) es considerado el padre del cooperativismo. El nombre de socialista utópico le fue otorgado por Federico Engels quien en 1892 publicó “*Del socialismo utópico al socialismo científico*”. Owen concreta su teoría en las «colonias» de New Harmony, que fundó en 1825 en Estados Unidos, y de Harmony Hall, fundada en 1840 en Gran Bretaña.

<sup>10</sup> Ebenezer Howard (1850-1928) fundó en 1899 la Garden Cities Association y publicó en 1902 “Ciudades Jardín del mañana”, su conocido tratado de urbanismo que dio origen a un nuevo modelo urbanístico llamado ciudad-jardín que desarrolló en 1903 con la reconocida como primera ciudad-jardín: *Letchworth*. Esta ciudad fue construida por los arquitectos Barry Parker y Raymond Unwin en el norte de la ciudad de Londres. Más tarde, estableció relaciones con arquitectos alemanes como Hermann Muthesius y Bruno Taut, lo que permitió desarrollar los principios de salubridad y habitabilidad en numerosos proyectos de viviendas en Weimar. El movimiento de la ciudad jardín tiene dos fuentes que son la tradición utópica de la primera mitad del s. XIX, especialmente la figura de



en donde solían ver el mal desencadenado por los embrionarios procesos de industrialización y buscando alejarse de los efectos colaterales negativos que estos empezaban a producir en Europa y particularmente en Inglaterra.

Como en el caso de las comunidades ideadas por Owen, el fracaso de los falansterios de Fourier, más allá de sus dificultades intrínsecas, se debió a su rápido crecimiento, que atrajo en poco tiempo a gran cantidad de personas poco preparadas y aún menos comprometidas. Las “ciudades Jardín” si bien han existido por más tiempo, ha sido a costa de su propia deformación formal, funcional y estructural, hasta su desnaturalización que las ha convertido en barrios del suburbio que tarde o temprano son subsumidos –deficientemente– por el crecimiento urbano.

En segundo lugar, la génesis de los actuales CRC se podría hallar en las postulaciones racionalistas y funcionalistas de la arquitectura de las vanguardias modernistas del inicio del siglo XX, especialmente en los años de entreguerras, que proponían salidas al crecimiento urbano de “ciudades dentro de la ciudad” frente a la crisis ambiental, social y funcional que planteaba la ciudad afectada por la revolución industrial. Sobresalen el Movimiento “*De Stijl*”<sup>11</sup>; la escuela de la “*Bauhaus*”<sup>12</sup> y los “*Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna*”<sup>13</sup> (CIAM). Los hitos más sobresaliente de esta época por los aportes realizados a la evolución de los conjuntos residenciales son el “conjunto residencial Tusschendijken”<sup>14</sup>,

---

Owen entendida como comunidad perfecta y autosuficiente, síntesis de campo y ciudad y el concepto de la vivienda unifamiliar con jardín, pero atendiendo especialmente al valor fundamental de la privacidad de la familia frente al desorden de la metrópoli.

<sup>11</sup> De Stijl (El Estilo), fue un movimiento artístico cuyo objetivo era la integración de las artes o el arte total. Constituido en Leiden, Holanda en 1917 se manifestaba a través de una revista del mismo nombre que se editó hasta 1931.

<sup>12</sup> La Staatliche Bauhaus (Casa de la Construcción Estatal), o simplemente Bauhaus, fue la escuela de artesanía, diseño, arte y arquitectura fundada en 1919 por Walter Gropius en Weimar (Alemania) y cerrada por las autoridades prusianas en manos del Partido Nazi en 1933.

<sup>13</sup> El *Congrès International d'Architecture Moderne* (también conocido como CIAM o Congreso Internacional de Arquitectura Moderna), fundado en 1928 y disuelto en 1959, fue el laboratorio de ideas del movimiento moderno (o Estilo internacional) en arquitectura.

<sup>14</sup> Diseñado y construido por Jacobus Johannes Pieter Oud (1890-1963), entre 1918 y 1921. Oud en 1918 obtuvo el puesto de arquitecto municipal de Rotterdam, desde donde proyectó un gran número de viviendas sociales funcionalistas como las de Kiefhoek (1922-1924) en Rotterdam o las de Hoek van Holland (1924-1927), donde la influencia del

(Rotterdam, Holanda), en Alemania las colonias residenciales, o “*Siedlungen*”<sup>15</sup>.

En Rusia, posterior a la revolución de octubre (1917), en el marco del “Constructivismo” con similares ideas colectivistas y racionalistas, los arquitectos Moisei Ginzburg e Ignaty Milinis proponen y construyen entre 1928 y 1930 los bloques de viviendas con servicios colectivos conocidos como la “*dom-komuna Narkomfin*”, antecediendo el diseño y construcción en Francia de la “*Unité d’Habitation de Marseille*”<sup>16</sup> por el arquitecto suizo Le Corbusier entre 1946 y 1952. Estos proyectos tienen en común las variaciones sobre un nuevo artefacto para la habitación humana: el bloque de viviendas. Este es una invención de la modernidad; la negación de la individualidad personal se materializa en una casa / colmena, materializando lo que ya había formulado la Carta de Atenas (1933) sobre el deber ser de la arquitectura moderna (funcionalista y estandarizada). Las consecuencias nefastas de la Carta de Atenas se perciben físicamente en los barrios dormitorio de las grandes ciudades de todo el mundo, diría Mario Gaviria en el prólogo al Derecho a la ciudad (Lefebvre, 1978).

Es grande el impacto del “*Movimiento Moderno*” y de los *CIAM* en la producción del territorio urbano, particularmente de la metropolización en todo el mundo. El movimiento moderno en arquitectura, conocido a mediados de siglo XX como “*Estilo Internacional*” presenta una postura teórica que parte de la crítica a la ciudad construida por poco funcional, insana y obsoleta apoyándose en la idea de modernidad y soportada por los desarrollos tecnológicos e industriales que proporcionaron masivamente insumos y máquinas para la construcción y la vida doméstica como el

---

expresionismo se combina con los planteamientos racionalistas del movimiento moderno.

<sup>15</sup> La “*Siedlung Romerstadt*”, la colonia residencial más sobresaliente de las realizadas en Frankfurt por Ernst May en los años 20.

<sup>16</sup> Después de la Segunda Guerra Mundial, cuando el problema de la vivienda era más agudo que nunca, Le Corbusier tuvo oportunidad de llevar sus teorías a la práctica. En Marsella (Francia), entre 1946 y 1952, realizó la Unidad de Habitación llevando a cabo ideas reflexionadas a lo largo de treinta años. Viviendas de altura destinadas al uso doméstico a cierta distancia del centro urbano de Marsella, en el bulevar Michelet. Es un edificio de diecisiete plantas diseñado para albergar 1.600 habitantes. Dentro del edificio, además de viviendas, hay tiendas, clubes, un hotel y salas de reuniones unidos por una especie de calles.

cemento, el acero, el ascensor, el vidrio templado, el cableado eléctrico, las tuberías para redes sanitarias, coronados por la masificación del automóvil y los electrodomésticos. Al decir de Ascher:

Más tarde, el vehículo particular y los electrodomésticos marcaron el fordismo, es decir, el sistema combinado de producción y de consumo en masa, especialmente en el espacio urbano, con grandes bloques de viviendas sociales o casas individuales, hipermercados e infraestructuras viarias. El cuarteto coche-frigorífico-aspiradora-lavadora estaba en el centro de las transformaciones urbanas, haciendo posible el trabajo femenino asalariado, la compra semanal y la prolongación de los desplazamientos. Los barrios monofuncionales de la periferia urbana actual son su ejemplo más claro (Ascher, 2004, pp. 26).

Al terminar la Segunda Guerra Mundial, la reconstrucción de las ciudades europeas se realizó bajo el signo de la ideología arquitectónica y urbana preconizada por los sucesivos encuentros de los CIAM. En Estados Unidos, los grandes conjuntos habitacionales en altura y las unidades suburbanas prefabricadas y en serie fueron la solución privilegiada para enfrentar las crecientes demandas de vivienda.

En Colombia en estos años en medio del periodo conocido como “La violencia<sup>17</sup>”, que supuso un importante número de desplazamientos de población desde zonas rurales hacia las ciudades capitales departamentales, presionó la demanda por vivienda, expresada en procesos de invasiones de terrenos y la oferta ilegal de los conocidos como “urbanizadores piratas”. El gobierno nacional a través del Banco Central Hipotecario, el Instituto de Crédito territorial o desde el ministerio de Obras Públicas ofertó algunos programas de la denominada “vivienda social”.

En Bogotá marca un hito en la aparición de los conjuntos residenciales el “Centro Urbano Antonio Nariño<sup>18</sup>” (CUAN), el cual fue promovido

---

<sup>17</sup> Periodo situado entre 1948 y 1958, cuyo detonante fue el magnicidio en Bogotá de Jorge Eliécer Gaitán, candidato presidencial de los liberales, el 9 de abril de 1948, hecho que desencadenó una serie de protestas y actos violentos en la ciudad que se conocen como el Bogotazo.

<sup>18</sup> El Centro Urbano Antonio Nariño fue diseñado por Néstor C. Gutiérrez y Esguerra Sáenz, Urdaneta, Suárez y Cía. Construido entre 1952-1957. Está compuesto por 14 edificios de apartamentos, ocho de 13 pisos y seis de cuatro pisos. El conjunto alberga

y emprendido por Jorge Leyva Urdaneta<sup>19</sup>. Nacido explícitamente bajo el concepto de “*una ciudad dentro de la ciudad*”<sup>20</sup> fue un proyecto revolucionario, porque cambió radicalmente la manera de vivir de los bogotanos de clase media. Inicialmente concebido y construido sin encerramiento, se le colocaron muros y mallas perimetrales aduciendo asuntos de inseguridad. Este tipo de conjunto cerrado que también se ensayó en muchas otras ciudades, finalmente, por motivos comerciales, no se siguió diseñando con su orientación inicial, pues muchos de los servicios sociales que el anterior incluía, no eran atractivos bajo el punto de vista comercial.

Después de la experiencia del CUAN, los siguientes conjuntos residenciales acogidos al régimen de propiedad horizontal implementados en Colombia fueron los realizados por el Banco central hipotecario<sup>21</sup> – BCH– y por el Instituto de Crédito Territorial<sup>22</sup> –ICT– con la participación

---

960 apartamentos y tiene capacidad para 6.400 personas. Es considerado como el primer proyecto de vivienda multifamiliar en altura que funcionó bajo el sistema de propiedad horizontal. Impuso su propia estructura urbana: una *supermanzana* con amplias y novedosas zonas verdes, una gran red peatonal y gigantescos bloques sueltos de vivienda en una considerable zona comunal. Es una copia exacta del conjunto residencial Tusschendijken (P. Oud, 1918-1921), de Rotterdam, Holanda. Según El Tiempo (12/09/2008) <http://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-4526657>, es el primer conjunto residencial del país.

<sup>19</sup> Ministro de Obras Públicas durante la presidencia de Laureano Gómez (7 de agosto de 1950 - 13 de junio de 1953)

<sup>20</sup> Currie. Lauchlin, sostenía que el problema del tráfico urbano no se arregla con más vías sino con menos viajes. Por ello retomó la idea de las ciudades dentro de la ciudad ya enunciadas en las vanguardias urbanísticas de los años veinte del siglo XX. Se conciben como centros auto-contenidos de vivienda, comercio y trabajo, que minimizan la necesidad de desplazamiento.

<sup>21</sup> Para reactivar la economía y el crédito, el Gobierno creó, en 1931, la Caja de Crédito Agrario, y por Decreto 211 de 1932, el Banco Central Hipotecario (BCH), “con el objeto de hacer operaciones hipotecarias de amortización gradual a plazos no mayores a 10 años” (Patiño Roselli, 1981, p. 451). El Banco les prestaba a individuos y también construía urbanizaciones que posteriormente vendía a personas naturales. Los beneficiados estaban en el 50% más acaudalado de la población urbana. El Banco dominó el mercado de préstamos para vivienda hasta la creación de las corporaciones de ahorro y préstamo en 1972.

<sup>22</sup> En 1937, se creó el Instituto de Crédito Territorial (ICT) para contribuir a la solución del déficit de vivienda de los estratos más bajos del sector urbano. El ICT compraba terrenos y construía urbanizaciones que vendía a plazos, a precios e intereses inferiores a los del mercado a familias que cumplieran ciertos criterios. La viabilidad financiera del Instituto

de prestigiosos arquitectos la mayoría formados en los principios del “estilo internacional” al final de los años cincuenta y durante toda la década de los años sesenta, hasta que la política de vivienda se cambia en los años setenta. Los proyectos de esta época se planteaban espacial y funcionalmente articulados a la ciudad construida. Hito sobresaliente es el Conjunto Residencial El Polo diseñado por los arquitectos Rogelio Salmona y Guillermo Bermúdez por encargo de Banco Central Hipotecario BCH (1959-1963). Con la aparición de la avenida NQS –años noventa– y la prolongación de la carrera 24, el costado sur del proyecto quedó desprotegido ante las condiciones de inseguridad, ruido y contaminación que propicia el limitar con arterias viales urbanas. En 1992 le fue encargado al arquitecto Phillip Weiss el diseño y construcción de un cerramiento de ladrillo que buscaba solucionar los problemas generados por las nuevas vías.

En la ciudad de Cali el equipo de diseño del ICT liderado por el arquitecto Pedro Mejía, en el año de 1969, diseña y empieza la construcción de la Unidad Residencial Santiago de Cali, terminada en el año de 1971 con ocasión de los VI Juegos Panamericanos realizados en la ciudad. Es considerado el primer conjunto residencial multifamiliar en propiedad horizontal en la ciudad.

[...] resolver el déficit de vivienda para familias de ingresos medios en la ciudad de Cali, y servir inicialmente de alojamiento para los Juegos Panamericanos. Se localizó el plan en las áreas de desarrollo del sur de la Ciudad y en las proximidades de la unidad deportiva Alberto Galindo. La relación directa con las áreas centrales de comercio y administración se efectúa por las tres vías periféricas. (Mejía, 1971, pp. 31- 39).

se basaba en las transferencias anuales del presupuesto nacional. ICT fue criticado por haber construido algunas urbanizaciones de baja calidad, además, alejadas de las fuentes de trabajo en la periferia de las ciudades. El ICT se liquidó en 1991, con la Ley 3ª de 1991 que creó el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y de Reforma Urbana (Inurbe), así la inversión directa por el Estado en vivienda a través del ICT se reemplazó con subsidios a la demanda consistentes en aportes a familias de bajos ingresos, que solicitaban el subsidio para compra de vivienda y que llenaban ciertos requisitos. Los subsidios se financiaban con aportes del presupuesto nacional. El subsidio les permitía a los beneficiarios ingresar a la demanda por vivienda nueva construida por el sector privado y financiada por el sistema financiero (Cuervo y Jaramillo, 2009).

Igual que el CUAN y el Conjunto Residencial El Polo, entre muchos otros, inicialmente abierto a la ciudad, fue cerrado a mediados de los años ochenta [...] *“Vale la pena aclarar que la unidad fue concebida desde sus inicios como un conjunto residencial abierto, pero luego la junta de copropietarios decidió convertirla en una unidad cerrada”* (Romero, 2012, p.188).

Según Ballén (2009) la creación en 1942 de la Caja de Vivienda Popular, como entidad importante en la gestión de vivienda para población de escasos recursos en Bogotá, coincidió con el comienzo del período nacional denominado “El Estado como productor y protagonista de la edificación” que se extiende hasta 1965, caracterizado por la intensa actividad en la producción de vivienda social y la urbanización de las principales ciudades del país a cargo de diferentes entidades del Estado, especialmente el ICT y el BCH. Es importante resaltar cómo a partir de los años setenta se entrega –en detrimento de la oferta pública y de sus agentes fundamentales el BCH y el ICT– la oferta de vivienda social, y por supuesto la no social, al sector privado de la construcción y se inicia la transición para el empoderamiento del capital financiero en la dirección de los procesos de producción del territorio urbano.

#### **4.2 La ciudad neoliberal: De “producir en la ciudad” y la “producción de la ciudad” a la “producción más allá de la ciudad”**

Se habla de la urbanización del capital financiero. El paso de la producción de riqueza en el sector primario (agricultura, ganadería, extracción minera), al sector secundario (industria) al sector terciario (comercio y servicios) y ahora al nuevo sector financiero globalizado. Donde la urbanización y la edificación emergen como los procesos –dirigidos ahora por el sector financiero, ya no por la planificación urbana– cuyo fin es el de la creación de activos para la inversión capitalista y no de la producción de hábitats adecuados para el ser humano.

##### *4.2.1 Del sector industrial al sector financiero*

En Colombia la hegemonía de la producción social del espacio en materia de vivienda estuvo en manos del Estado de manera institucionalizada desde

la década de los años treinta del siglo XX (Banco Central Hipotecario creado en 1932 con el objetivo principal de promover el sector de la construcción a través del crédito hipotecario; Instituto de Crédito Territorial creado por la Ley 200 de 1939, encargado de construir y otorgar crédito para la compra de vivienda con algunos subsidios del Estado a la tasa de interés y al precio de la vivienda) . Fue entregada por el Estado al sector privado encabezado por las empresas del subsector industrial (constructoras) en los años setenta, época conocida por el desplazamiento del denominado “keynesianismo”, y arrebatada progresiva y directamente por el sector financiero desde los años noventa, época de la “apertura económica” y de la aplicación a rajatabla de la receta para los países en vías de desarrollo, denominada en 1989 como el Consenso de Washington.

Durante cuatro décadas la política de vivienda urbana y de familias de escasos recursos recayó en el BCH y el ICT, pero el presidente Pastrana Borrero (1970-1974) en el “*plan de las cuatro estrategias*” de 1970, con asesoría de Lauchlin Currie, presenta a la construcción como el motor de la economía y crea políticas para fortalecimiento del sector. Consecuentemente con ello, en 1972, se crearon dos herramientas que transformarían la política de vivienda: las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV’s) y la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC).

La política macroeconómica contenida en el plan de desarrollo “*Las Cuatro Estrategias*” echó a andar un mecanismo de ahorro privado para la financiación de la construcción de vivienda fundamentada en el desarrollo urbano y no en el rural. No buscó retardar el desarrollo de las fuerzas productivas reteniendo a la población en el campo como fue el propósito de la administración Lleras. Por el contrario, estimuló a los sectores más dinámicos para el desarrollo de las actividades urbanas más productivas como la construcción de vivienda. La primera estrategia fue la de buscar “la concentración de mayores recursos de inversión en el desarrollo urbano con énfasis en la vivienda, que debía ser financiada con la creación de ahorros nuevos”. Lo hacía explícito el Departamento Nacional de Planeación:

El énfasis en el desarrollo urbano, concentrando recursos en la industria edificadora, tanto de viviendas como de servicios complementarios, es la primera estrategia que conducirá no solamente a la producción de bienes

esenciales que urgentemente son requeridos por vastos núcleos sociales, sino que generará gran cantidad de empleo adicional que de inmediato contribuirá al ensanche del mercado interno elevando el nivel de consumo y facilitando entonces, con su demanda, incrementos en producción industrial y agrícola del país sin deterioro en los ingresos reales de los productores. De otra parte, esta estrategia facilitará una mejor distribución de la fuerza de trabajo ya que la industria de la construcción tiene alta demanda de mano de obra tanto capacitada como no capacitada (Departamento Nacional de Planeación, 1972, p. 5)

El negocio de la vivienda era muy próspero, pero a su vez requería de enormes esfuerzos de financiación. Y esa es una tarea bien complicada. Para esa época solo las entidades del Estado podían prestar para comprar casas. Pero esa realidad cambió con el invento de la UPAC y las CAVs. Con estas dos figuras complementarias el país les abrió las puertas a los particulares para financiar la vivienda. Fue la coyuntura propicia para agentes de la construcción como el ingeniero Luis Carlos Sarmiento<sup>23</sup>, quien para 1966 había construido la urbanización “Las Villas” en Bogotá y contrataba con el Estado la construcción de carreteras. Llegó a una conclusión sencilla: si quería realmente tener una empresa exitosa tenía que tener su propio banco<sup>24</sup>. Así, con ahorros de su actividad constructora en 1972 compró el Banco de Occidente, que estaba al borde de la quiebra y en manos de decenas de accionistas dispersos<sup>25</sup>. En la coyuntura propicia de la creación de CAV, en 1973 fundó la Corporación de ahorro y vivienda Las Villas y en 1974 la Corporación Financiera de los Andes. De la mano del UPAC, Sarmiento saltó al sector de la construcción.

El claro punto de quiebre a la acción del Estado como productor de vivienda y su entrega al sector privado en forma de capital industrial y financiero (constructoras y bancos) se puede hallar en la creación de la UPAC y de las CAV. Dentro de las políticas económicas del gobierno

---

<sup>23</sup> Catalogado por la revista Forbes como el N° 85 hombre más rico del mundo y el primero de Colombia en el año 2015, con una fortuna de US\$13.400 millones de dólares. En Forbes: The World's Billionaires. <http://www.forbes.com/profile/luis-carlos-sarmiento/>

<sup>24</sup> “*Todo poderoso*”, artículo publicado en la revista Semana (17/03/2012). Consultado el 20 de enero de 2016 en: <http://www.semana.com/nacion/articulo/todo-poderoso/255038-3>

<sup>25</sup> “*Quién es quién*. En La silla Vacía. Consultado 2 febrero 2016 en: <http://lasillavacia.com/quienesquien/perfilquien/luis-carlos-sarmiento-angulo>



del presidente Pastrana estuvo el reforzamiento de la industria de la construcción. Esto queda constatado en su plan de desarrollo denominado el “plan de las cuatro estrategias”, una de ellas y a la que se le dio mayor desarrollo, fue la de la construcción. Según Silvia Arango (1989) se trataba de una estrategia doble: por un lado, de creación de empleo –ampliando las fuentes de trabajo no especializado– y por otro, de impulso a la industria nacional, en las ramas relacionadas con la construcción. Una de las medidas específicas que se tomaron para implementar esta política fue la implantación de un sistema financiero conocido como “UPAC”, que se caracteriza por la incentivación de la captación de ahorro y la destinación de estos recursos hacia la industria privada de la construcción.

En el lapso en que estas medidas financieras han actuado en Colombia, es posible observar una considerable concentración del capital de la industria de la construcción en pocas manos, en la medida en que algunas grandes corporaciones lograron controlar simultáneamente las fuentes de financiación (las Corporaciones de Ahorro y Vivienda UPAC) y la construcción masiva de vivienda. El resultado ha sido el de la aparición de gigantescos conjuntos realizados por un puñado de firmas constructoras que si bien no han modernizado significativamente las técnicas constructivas, han logrado un nivel de racionalización en los procesos y unas economías de escala que les permitieron imponerse en el mercado de vivienda (Arango, 1989, pp. 57)

La desviación de la producción de vivienda hacia los estratos socioeconómicos medios y altos conocidos como los “*sectores solventes de la demanda*”, o lo que es lo mismo, sólo se produce la vivienda que es negocio. Durante los años 70 la mayor parte del dinero ahorrado a través de UPAC en las CAV se invirtió en la financiación de vivienda para sectores medios y altos. Esto, unido al descenso de la autoconstrucción por efectos de la dinámica de precios del suelo urbano, agudizó la crisis de vivienda en los sectores de bajos ingresos y la proliferación de barrios de invasión. Al decir de Silvia Arango:

[...] Por su parte, el ICT disminuyó considerablemente la producción de diseño directo de vivienda popular y con la mentalidad de hacer rentables

sus operaciones, comenzó un proceso sistemático de jibarización urbana y arquitectónica: las normas mínimas, las viviendas mínimas y los lotes mínimos llegaron a escalas donde el diseño mismo se convertía en un acto irrelevante. La producción masiva de abrigos elementales produjeron zonas habitables de apariencia tan desapacible y sórdida y de tan escasas posibilidades de evolucionar con el tiempo, que hicieron revalorar con ojos nostálgicos los más coherentes desarrollos espontáneos de la vivienda autoconstruida (Arango, 1989, pp. 59)

Según Pizano (2005) el desarrollo financiero del país se dinamizó, sin duda, con la creación del UPAC y la organización de las corporaciones de ahorro y vivienda, debido al modesto crecimiento de la banca nacional hasta la fecha. Su éxito radicó en que a estos intermediarios –CAV– se les permitió captar depósitos del público pagando tasas de interés reales positivas y prestar para vivienda a largo plazo mediante la capitalización de intereses. De ahí que el sistema UPAC hubiera nacido en un ambiente artificial de liberación financiera, que era exclusivo para él, por la especialización de las entidades financieras que contemplaba la ley.

En este escenario de privatización de la oferta se deteriora la calidad de materiales, se disminuyen áreas construidas, y se abandonan claramente las posibilidades que el modelo proponía en el socialismo utópico y el movimiento moderno de la arquitectura de ser ciudades dentro de la ciudad y terminan, en una sociedad temerosa y con servicios públicos precarios, convirtiéndose en “barrios dormitorio”, con exclusividad en el uso residencial y aislado del espacio público física y funcionalmente a través de mallas electrificadas, setos y muros –útiles para el crecimiento en “mancha de aceite” o en “salto de rana” – resultando, de una u otra manera, en fragmentos que promueven y consolidan la segregación urbana y aislados en los que puede leerse la derrota de lo público y el éxito del paradigma de la producción de la ciudad ordenada y gobernada por los intereses del capitalismo neoliberal.

El desarrollo de la política de vivienda de interés social en Colombia a partir de 1991 adopta el sistema de subsidios a la demanda. Este sistema sustituye definitivamente al antiguo esquema en el cual el Estado era directamente constructor de viviendas, proveedor de créditos y de

subsidios. La Ley 3ª de 1991 reorientó la política de vivienda de interés social de acuerdo con las tendencias internacionales, a partir de subsidios basados en mecanismos de mercado, abandonando el Estado su papel de intermediario financiero y constructor de vivienda, sustituyendo el ICT por el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE), entidad encargada de administrar el sistema de subsidios y prestar asistencia técnica. Finalmente el INURBE es suprimido y liquidado mediante Decreto 554 de 2003, quedando acéfala la política de vivienda, encargándose de ella directamente el Viceministerio de Vivienda.

Esta política pública de vivienda –o mejor su ausencia– termina entregando los procesos de intermediación financiera a los bancos, la ejecución de los programas de vivienda de interés social –VIS– a las constructoras privadas y a las cajas de Compensación Familiar que son entidades de naturaleza privada que manejan recursos parafiscales deducidos de la nómina de los empleados con el fin de alimentar un fondo de subsidios dirigido a trabajadores con ingresos inferiores a cuatro salarios mínimos y prestar varios servicios a sus afiliados. La Ley 49 de 1990 permitió a las cajas constituir fondos para vivienda de interés social (FOVIS) y ofrecer subsidios sin limitarse a la demanda de sus afiliados.

Siguiendo con el ejemplo de Luis Carlos Sarmiento, dueño de la *Fiduciaria Bogotá* (Grupo Aval) logró firmar el contrato con Fonvivienda para el manejo de los Cuatro billones de pesos que costará el programa de viviendas gratuitas de la Ley de Vivienda convirtiéndose en el primer gran beneficiario de la Ley de vivienda para los más pobres. Su fiduciaria Fidubogotá fue la encargada de manejar la plata mientras se desembolsan definitivamente los subsidios en el 2012. Su labor consiste en recibir el dinero del fondo que maneja el Ministerio de Vivienda, administrarlo y desembolsarlo a los constructores a medida que se van ejecutando las obras<sup>26</sup>. Y la historia se repite, nuevamente el Ministerio de Vivienda

---

<sup>26</sup> “Sarmiento, el primer gran beneficiado de la Ley de Vivienda para los más pobres” Publicado por el portal “La Silla Vacía” (20120704) consultado el 20 de enero de 2016 en: <http://lasillavacia.com/historia/sarmientoelprimergranbeneficiadodelaleydeviviendapara-losmaspobres34463>

anunció que la misma Fiduciaria ganó el concurso para manejar los 1,1 billones de pesos para “Vivienda salario mínimo”<sup>27</sup> en el 2013.

La evolución de la política de vivienda muestra un ascenso y empoderamiento del sector financiero en el liderazgo de la producción de la urbanización y esto convergerá claramente hacia el encuentro con el CRC como prototipo ideal para la realización de los intereses del sector financiero.

#### *4.2.2 Financiarización y su emergente poder*

Entendemos la financiarización como un aumento de la importancia del capital financiero que se traduce en el creciente protagonismo económico y político de los agentes que lo representan y, por tanto, en el incremento de su capacidad para imponer sus intereses. Epstein (2005) sostiene que la financiarización se refiere a la creciente importancia de los intereses financieros, los mercados financieros y los agentes e instituciones financieras en el funcionamiento de las economías nacional e internacional. Este ascenso origina la expansión y transformación de los espacios en los cuales el capital financiero se valoriza (los mercados financieros), así como la configuración de una nueva lógica, que denominamos financiarizada, que se impone al grueso de los ámbitos de la actividad y de las relaciones económicas. Este concepto de financiarización plantea, entonces, un triple nivel de significado (Palazuelos, 2011) enorme tamaño de lo financiero sobre el total; condicionamiento estructural sobre agentes no financieros; y dominio sobre la dinámica de crecimiento. Esto es lo que viene emergiendo frente al conjunto de agentes de la producción de la urbanización: la financiarización dirige el proceso y ha escogido al CRC multifamiliar en propiedad horizontal como su modelo preferido de negocios.

#### *4.2.3 La financiarización en la producción más allá de la ciudad*

Pasar de la ciudad como ámbito de los negocios y posteriormente la producción de la ciudad como negocio, dan paso ahora a la ciudad como objeto de negocio. Esa ha sido la revolución que ha iniciado la

---

<sup>27</sup>“Sarmiento, otra vez es el primer beneficiado del programa de viviendas subsidiadas” Publicado por el portal “La Silla Vacía” (2013-08-13) consultado el 20 de enero de 2016 en: <http://lasillavacia.com>

financiarización inmobiliaria, puesto que lo que se produce en el territorio tiene fines más allá del territorio producido; su fin es la creación de activos útiles para la inversión. Esto es lo que hemos dado en llamar: producir más allá de la ciudad. Según Pérez (2006: 39-32), la privatización de la producción urbana implica su subordinación a decisiones de actores que se mueven en razón de una lógica de acumulación particular de capital y que se orientan por la obtención de ganancia en primer término, quedando en segundo lugar su posible vinculación con intereses generales, como sería la atención de intereses o necesidades de otras unidades económicas o de la fuerza de trabajo o de la población en general. Todo esto es parte de una particular relación mercado-Estado, donde el mayor predominio privado está asociado con tres situaciones:

- a) El Estado disminuye o debilita su intervención, con un sesgo en favor de la producción privada del espacio urbano.
- b) El Estado modifica el sentido de su intervención reguladora, orientándose no ya en razón de los “intereses generales” sino en favor de intereses económicos particulares.
- c) La emergencia de un desequilibrio en la relación mercado-Estado por la transformación de los actores capitalistas, como puede ser un proceso de internacionalización, que altera su peso relativo frente al Estado y al resto de los actores sociales.

Uno de los cambios de mayor incidencia en la actual revolución urbana es el generado por el aumento de inversiones inmobiliarias privadas, pudiéndose afirmar que las ciudades están viviendo una aguda intensificación de la mercantilización del desarrollo urbano, De Mattos expone que:

El fenómeno solamente puede entenderse en el marco de la creciente movilidad del capital producido por la globalización financiera (en concomitancia con) la aplicación de políticas de liberalización económica, desregulación y apertura externa, (y con las) estrategias de competitividad urbana y city marketing, mediante las cuales las autoridades de un número creciente de ciudades buscan, explícita y deliberadamente, atraer capitales externos (De Mattos, 2007, pp.83).

Jorge Blanco en Hidalgo y Janoschka (2014) plantea que el modelo de expansión urbana propiciado y dirigido por las políticas neoliberales, tiene por componentes estratégicos:

- Urbanizaciones cerradas suburbanas
- Nuevas centralidades comerciales periféricas y suburbanas
- Parques industriales especializados – zonas francas
- Hoteles en la periferia
- Infraestructuras viales metropolitanas y regionales de peaje

Estos artefactos claves de la urbanización contemporánea se erigen como estructuradores del territorio, facilitando la dirección en la producción del territorio de los agentes del capitalismo neoliberal globalizado. De allí que postulamos que la morfología metropolitana caracterizada por los CRC y los *Malls* de carácter fragmentada, policéntrica y dispersa no es caótica, simplemente materializa las lógicas de la dirección de los agentes del capitalismo neoliberal globalizado. Pérez (2006) plantea que cambian los agentes que producen el territorio; se potencian los que existían y llegan nuevos de carácter extraterritorial. Se profesionalizan y concentran e intervienen capitales y tecnologías extranjeros.

*“Dada la fragmentación política metropolitana, y la falta de procesos democráticos en ese nivel, las decisiones fundamentales se toman en el mercado, especialmente por parte de los actores económicos más poderosos. La verdadera “planificación” se da en los grandes desarrollos inmobiliarios privados, incluyendo las urbanizaciones cerradas”*. Pérez (2005; 11). Paralelamente a esta agencia se desarrolla una gran campaña de marketing que fortalece el prestigio de la residencia suburbana cerrada como parte de un estilo solamente accesible para quienes tienen altos ingresos. Alimentando la necesidad de distinción social.

#### *4.2.4 Del CRC funcional a la financiarización global*

Las áreas metropolitanas son escenarios predilectos para la concentración del capital financiero en forma de inversiones inmobiliarias debido a la mayor necesidad de inmuebles de todo tipo, su valorización frente a altas demandas de bienes inmuebles y creciente escasez de suelo óptimo para el

desarrollo urbano, pero también por el papel de inserción en la economía globalizada y el estímulo por la competitividad global. La yuxtaposición de esta doble concentración, económica y territorial, se expresa en una verdadera “metromonopolización” financiero-inmobiliaria (Daher, 2012). Es allí en los territorios metropolitanos donde la oferta de vivienda nueva es copada a través de los CRC.

El CRC se presenta como tipología propicia a la lógica de la financiarización global. Al decir de Luis Felipe Cabrales (2002) quien a partir del estudio de la metrópoli de Guadalajara caracteriza las “urbanizaciones cerradas” o “fraccionamientos cerrados” como la “*ciudad-mercado*” que amplifica los fenómenos de segregación y genera nuevas configuraciones espaciales que promueven la fragmentación urbana y la disolución de tramas morfológicas y sociales y la aparición de otras. Cabrales postula que:

Si bien no es posible establecer una correlación directa entre la apertura económica emprendida por las principales economías latinoamericanas y la consolidación de ínsulas urbanas privadas, sin embargo, ambos procesos encuentran ciertas sincronías en cuanto a tendencias en otorgar un papel protagónico a la privatización de servicios urbanos, a la desregulación estatal, a la agudización de problemas sociales, como la violencia urbana y la inseguridad, y, en general, a los problemas socio culturales estimulados por la globalización (Cabrales, 2002; 12-13).

El papel del CRC proclive a los procesos de financiarización se explica en las características de esta tipología:

- Volúmenes de oferta (grandes cantidades de mercancías en un solo proyecto)
- Simultaneidad de la oferta en distintos lugares
- Eficiencia (replica el modelo, menor esfuerzo, economía de escala)
- El productor establece el precio final de la mercancía, garantizando grandes utilidades
- Concatena nuevos proyectos y servicios: su “espiral virtuosa” de Malls, CRC, retails, oficinas, CRC en un “mercado cautivo”

- Capacidad de negociación, lobby con el Estado (vías, usos del suelo, cesiones, servicios públicos)
- Bancarización de la oferta: a través del crédito directo y a través de fiducias para adquisición de tierras y para desarrollo de la construcción y captación de los pagos de la demanda, garantizando inicio de obras al lograr “punto de equilibrio”, obtienen flujo de caja sin haber empezado la obra.
- Bancarización de la demanda: El crédito hipotecario obliga a apertura de cuentas de ahorro, tarjetas débito y crédito, apertura de cuentas de ahorro y crédito y al endeudamiento.
- Oferta en un mercado internacional transnacional, liderado por el sector financiero y el de los seguros, a través de “sistema expertos globales”.
  - Ferias de servicios de la Cancillería de Colombia en asocio con el gremio (CAMACOL) en la Florida (EE-UU) y en Madrid (España).
  - Instrumentalización de migraciones internacionales por causa laboral al capturar las “remesas” (Brókeres en EE-UU; España y Canadá)
- Estilo internacional
  - Arquitectura y urbanismo de “Marca registrada”
  - Servicios globales de diseño estructural
  - Materiales para la construcción
- Propicia la llegada de inversión extranjera directa –IED– en forma de:
  - Constructoras inter-transnacionales que participan en la producción del CRC.
  - Fondos de inversión inmobiliaria transnacional



- Seguros: hace parte de las respuestas de la sociedad del riesgo (Giddens-Beck). Proliferación de seguros (al crédito, a la construcción, a los riesgos de desastres o al colapso del edificio. Los seguros son un componente importante del sector financiero y altamente globalizado (casas matrices multinacionales que conforman holding<sup>28</sup>)
- Promueve la participación de inversionistas locales legales e ilegales que fácilmente acceden y gestionan la compra y alquiler de casas y/o apartamentos en CRC con bajos riesgos de inversión y alta colocación en el mercado.

#### *4.2.5 La inversión inmobiliaria encuentra el nuevo nicho*

La inversión inmobiliaria ha sido y es una estrategia de acumulación y multiplicación del capital llevada a cabo por actores legales e ilegales, formales e informales en Colombia que ha venido evolucionando como en todo el mundo pero con sus particularidades. La primera fase de la financiarización en Colombia podemos encontrarla al inicio de los años setenta en la política de Pastrana-Currie, al crear el UPAC y la posibilidad de creación de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda –CAV– y el empoderamiento del sector financiero que inició procesos de bancarización de la sociedad colombiana y particularmente de la producción inmobiliaria. En los años ochenta y noventa con el auge del narcotráfico y la necesidad de los capos del lavado de capitales ilegales, se difundió la estrategia de construcción de inmuebles y especialmente CRC para tal fin. Desde la apertura económica y la adaptación al neoliberalismo en los años noventa, la movilidad global de capitales concentrados en fondos de inversión ha hecho su aparición y en el siglo XXI ha apuntado a los bienes inmuebles y especialmente a los CRC para aterrizaje en el país.

---

<sup>28</sup> Los Holding son considerados en general una forma de integración empresarial, pero que también pueden surgir cuando un grupo de capitalistas va adquiriendo propiedades y firmas diversas, buscando la rentabilidad de cada una y no la integración de sus actividades.

#### 4.2.5.1 Lavado de activos por el narcotráfico

El “lavado de dinero” del narco (actividad globalizada donde la haya) desde paraísos fiscales o directamente con testaferros, adquieren predios rurales y urbanos, fundan o adquieren inmobiliarias, constructoras, participando activamente desde finales de los años ochenta en el país, y especialmente en la ciudad de Cali en la construcción de CRC. Esta tipología se presta a sus intereses por el volumen de la inversión y la obtención de activos acumulables y fácilmente transables en el mercado.

El Departamento del tesoro de EE UU dedicó en la denominada “Lista Clinton” páginas importantes para reseñar inmobiliarias y constructoras dedicadas al lavado de dinero, que invirtieron dinero producto del narcotráfico en los bienes raíces. En el caso de Cali sobresalen empresas y bienes inmuebles del “Cartel de Cali”, particularmente de “Chepe” Santacruz y “Pacho” Herrera. Las empresas dedicadas a los bienes raíces y las construcciones más importantes que pertenecerían a Santacruz en Cali, según la Dirección Nacional de Estupefacientes (DNE), son Inversiones Santa, Integral, Constructora La Cascada y las inmobiliarias La Aurora, Samaria y Aureal<sup>29</sup>. Entre las obras más reconocidas están el Edificio Los Conquistadores y el Conjunto residencial cerrado La Cascada –varias etapas– realizado por su constructora La Cascada. Al capo del narcotráfico Helmer ‘Pacho’ Herrera Buitrago se le reconocen la Sociedad Inmobiliaria U.M.V. Ltda. con la que adquirió en 1986 tres lotes en la carrera 83 y 84 de la calle 5 de Cali, donde posteriormente se construyó el Conjunto Residencial La Alquería.

#### 4.2.5.2 Inversionistas pequeños y fondos de inversión inmobiliaria

A partir de los años noventa y la implementación de la política de “apertura económica” en el gobierno de Cesar Gaviria, promovió la participación de fondos privados de inversión inmobiliaria nacionales y preparó la llegada de fondos extranjeros que en el siglo XXI empiezan a emerger. Existen inversionistas pequeños, personas naturales, que

---

<sup>29</sup> Santacruz: El capo de la finca raíz. En: Archivo Digital de Noticias de Colombia y el Mundo desde 1990 el tiempo.com del 6 de julio de 1995. <http://www.el tiempo.com/archivo/documento/MAM 359763>

compran uno o más apartamentos o casas en CRC para el alquiler, estrategia de inversión que permite tener un patrimonio, útil para futuras capitalizaciones, que puede generar una renta estable a bajo riesgo y que por las características del CRC, es fácilmente gestionado personalmente o a través de empresas inmobiliarias. Otra alternativa que los inversionistas pequeños, sean personas naturales o jurídicas, han encontrado se expresa en la figura de los derechos fiduciarios denominados “Fidis” y en el “*crowdfunding*”<sup>30</sup>, como opciones de inversión.

El FiDi es la “Figura Internacional de Derecho Fiduciario Inmobiliario”, se trata de la participación en un bien inmueble que permite ser propietario de una fracción del inmueble y obtener una rentabilidad que dependerá directamente de su explotación. Por tanto no garantizan una rentabilidad estable ni su redención en un plazo determinado. Los FiDis son un derecho fiduciario tradicional sobre área, cuya rentabilidad depende del desempeño del activo inmobiliario subyacente. Cada FiDi variará según el contrato de fiducia que lo regule. BD Promotores Colombia<sup>31</sup>, firma que desarrolla actualmente en Colombia el rascacielos de uso hotelero y residencial “BD Bacatá” en Bogotá<sup>32</sup>, “BD Barranquilla Marentus Centro empresarial y logístico” en Barranquilla<sup>33</sup> y “BD Cartagena Beach Club”<sup>34</sup> promueve la figura del *FiDi Smart* como un modelo pensado para quienes quieren invertir y percibir una renta equivalente al tamaño de su inversión por las utilidades que las operaciones del hotel generen.

<sup>30</sup> El *crowdfunding* es un modelo de financiación colectivo que elimina al intermediario tradicional (bancos, financieras, etc.) y permite a personas naturales financiar proyectos de cualquier índole. El *crowdfunding* de inversión es el proceso donde un gran número de personas proporcionan dinero a una empresa, a cambio de acciones en la compañía.

<sup>31</sup> Filial de *BD Promotors*, compañía del sector inmobiliario con una trayectoria empresarial de más de 20 años ubicada en Barcelona dedicada al diseño y a la construcción. En el 2008 llegan a Colombia convirtiéndose en BD Promotores Colombia S.A.S. <http://www.bdpromotorescolombia.com/nosotros>.

<sup>32</sup> BD BACATA será el rascacielos más alto de Colombia con 66 pisos y 114.384 m<sup>2</sup> de construcción total. El proyecto está ubicado en el centro de Bogotá.

<sup>33</sup> MARENTUS es un moderno centro logístico y de negocios ubicado en la ciudad de Barranquilla, diseñado para responder a sus requerimientos.

<sup>34</sup> BD CARTAGENA es un proyecto hotelero 5 estrellas que contará con 516 apartamentos y 258 habitaciones de hotel, en el caribe colombiano. <http://bdcartagena.com/Indng/index.php?po=55ba5eca1e259>

#### 4.2.6 Fondos de inversión en Cali

En el proyecto del nuevo centro comercial “Guayacán” promovido como “*nuevo centro ciudad*” que será un destino comercial, de esparcimiento, hotelero, residencial y de servicios, promovido por la constructora Pedro Gómez, participará con capital financiero el fondo de inversiones Avenida Colombia Real Estate Fondo de inversión, que actualmente participa en diez desarrollos inmobiliarios en el país<sup>35</sup>. La compañía forma parte de la firma especializada en negocios inmobiliarios Avenida Capital LLC, que tiene oficinas en Bogotá y Nueva York, y cuenta con un portafolio a través de fondos de pensiones, fundaciones e instituciones en Estados Unidos, Canadá, Europa y América Latina, que suma 140 millones de dólares. Además del negocio de los centros comerciales, nicho de mercado en el que se ha centrado, otra apuesta de la firma está en el mercado de la vivienda, donde la demanda se ha incrementado debido a que –según sus directivos– “hay una clase media que en los últimos quince años se ha duplicado”.

**Imagen N° 1. Guayacán; el nuevo centro ciudad de Cali. Proyectos de vivienda en CRC. (Carrera 8 con calle 26).**



Fuente: <http://www.pedrogomez.com.co>

<sup>35</sup> “Comercio y vivienda, en el portafolio de Avenida Capital” Portafolio.co de Abril 23 de 2014. Consultada 13 de enero de 2016. <http://www.portafolio.co/negocios/inversiones-fondo-avenida-capital>

Por ello en el proyecto Guayacán han apostado por construir 1.955 apartamentos organizados en varios CRC, en una estrategia de tándem entre centro comercial y vivienda complementaria en CRC, que hizo exitosa Pedro Gómez desde los años setenta con la figura Unicentro – Multicentro en Bogotá, que replicó en Cali en los ochenta y luego en todo el país, incluido recientemente el municipio de Palmira, e internacionalmente ha llegado hasta Panamá.

**Imagen N° 2. Centro Comercial Guayacán, el nuevo centro de la ciudad de Cali. Proyección de vivienda en CRC.**



Fuente: <http://www.pedrogomez.com.co>

## 5. Conclusiones

La financiarización en su afán de mantener el ritmo creciente de oportunidad de negocios promueve la expansión urbana en el territorio regional, estrategia que para su desarrollo requiere de fragmentación con segregación, dispersión con policentralidad, (pseudocentralidades, subcentralidades) y conectividad, permitiendo colonizar “nuevos” (puede recolonizar el centro vía gentrificación) territorios sujetos, direccionados por la inversión inmobiliaria: usos, precios, densidades, target (población objetivo).

Además de lo que pudiera pensarse en un primer golpe de lectura, la urbanización planetaria no solo hace referencia al sentido espacial de un planeta urbanizado más allá de las ciudades, sino, de manera sustancial, a un mercado ampliado a escala planetaria de la oferta y la demanda de artefactos urbanos, privilegiando entre estos los CRC como prototipo funcional, estético, jurídico y formal de esta estrategia globalizante. Al ampliarse el mercado inmobiliario a escala planetaria, los capitales financieros se apuntan a participar del negocio de manera más contundente.

## 6. Referencias bibliográficas

- Agudelo, L. C. (2005). *El territorio de las regiones metropolitanas*. Ponencia Presentada en el Seminario: Las Ciencias Sociales y Humanas a Debate. Noviembre de 2005. Medellín: Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional de Colombia
- Arango, S. (1989). *Historia de la arquitectura en Colombia*. Bogotá: Centro Editorial y Facultad de Artes, Universidad Nacional de Colombia.
- Ascher, F. (2004). *Los nuevos principios del urbanismo*. Madrid: Alianza Editorial.
- Ballén Z, S. A. (2009). *Vivienda social en altura. Tipologías urbanas y directrices de producción en Bogotá*. Bogotá: Maestría en Hábitat, Facultad de Artes, Universidad Nacional de Colombia.
- Brenner, N. (2013). *Tesis sobre la urbanización planetaria*. Revista Nueva Sociedad, 243.
- Cabrera, L. F. (2002). *Ciudades cerradas-países abiertos*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara/UNESCO.
- Carlos, A. F. A. (2012). *Crisis y superación en el ámbito de la Geografía crítica: construyendo la metageografía*. Revista de Geografía Norte Grande, 51, 5-19.
- Carlos, A. F. A. (2014). *La ciudad como privación y la reapropiación de lo urbano como ejercicio de la ciudadanía*. XIII Coloquio Internacional de Geocrítica: El control del espacio y los espacios de control, Barcelona, España
- Daher, A. (2012). *El sector inmobiliario y las crisis económicas*. Santiago de Chile: Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales, Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Davis, M. (1991). *City of quartz: excavating the future in Los Angeles*. Londres: Verso.
- De Mattos, C. (2007). *Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana*. Revista Nueva Sociedad, 212, 82-96.

- Departamento Nacional de Planeación (1972) *Las cuatro estrategias*. Bogotá, 1972.
- Epstein, G. A. (Ed.) (2005): *Financialization and the World Economy*. Cheltenham: Edward Elgar.
- Hidalgo y Janoschka. (2014). *La ciudad neoliberal; gentrificación y exclusión en Santiago de Chile, Buenos Aires, Ciudad de México y Madrid*. Santiago de Chile: Edita Serie Geolibros de la Universidad Católica de Chile.
- Lefebvre, H. (1978). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Editorial Península.
- Magdoff, H. y Sweezy, P. M. (1972) *The Dynamics of US Capitalism*. Nueva York. Monthly Review Press.
- Mejía L. Pedro A. (1971). *Unidad Residencial Santiago de Cali*. Cartilla A.U.N. Bogotá: Universidad Nacional.
- Palazuelos, E. (2011). *La economía de Estados Unidos sometida al dominio de las finanzas: vendrán tiempos peores*. En Gómez, Pedro José (coord.): *Economía Política de la Crisis*. Madrid: Editorial Complutense.
- Pérez, P. (2005). *Expansión territorial, privatización y fragmentación en la configuración metropolitana de Buenos Aires*. *Cadernos Metròpole*, 13, 11-46.
- Pérez, P. (2006). *La privatización de la expansión metropolitana en Buenos Aires*. *Economía, Sociedad y Territorio* volumen 6, 21, 31-54.
- Pizano de Narváez, E. (2005). *Del UPC a la UVR: Vivienda en Colombia 1970-2005*. Fundación Konrad Adenauer, Bogotá: Pensamiento Siglo XXI y Ladrillera Santafé.
- Romero, Liliana E. (2012) *Unidad residencial Santiago de Cali (Uresa)*. Análisis formal y espacial. *Revista Ciencias Humanas* Volumen 9, 1.