

**ENTRE EL DERECHO Y LA MERCANCÍA: LA FINANCIARIZACIÓN
SUBORDINADA DE LA VIVIENDA EN SAN CRISTÓBAL, BOGOTÁ**

Autor:

CRISTIAN FARID ROMERO JIMÉNEZ

Asesora:

LEIDY JOHANA PINZÓN ROBAYO

Trabajo de Grado para optar al título de:

LICENCIADO EN CIENCIAS SOCIALES

UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL

FACULTAD DE HUMANIDADES

LICENCIATURA EN CIENCIAS SOCIALES

BOGOTÁ, D.C

2024

*A mis padres, cuyo apoyo incondicional y amor inconmensurable,
han hecho esto posible.*

Agradecimientos

A mi madre, Rosalba, artífice de la esperanza. A mi padre, Carlos, artesano de la vida. Quienes con amor, paciencia y sabiduría han guiado mis pasos y me han permitido llegar hasta aquí, este triunfo es de ellos.

A Lau, el Negro, Po y Pancho, mis hermanos, por quienes sigo andando el camino de la vida, este logro también les pertenece.

A la Universidad Pedagógica Nacional, refugio de saberes, educadora de educadores; gracias a la universidad pública que me acogió en sus aulas y me llevó a lugares que nunca imaginé que fuera a conocer.

A la profesora Marisol, con quien inicié el proceso; a la profesora Leidy, con quien lo terminé de manera satisfactoria. Sus comentarios, aportes, críticas y retroalimentaciones posibilitaron la culminación de este proyecto de investigación.

A Madisson y al semillero de Problemas Urbanos Contemporáneos (PUC) por pensar en una geografía crítica y emancipadora. Buena parte de este trabajo contiene discusiones teóricas realizadas en las diferentes sesiones del semillero.

Por último, a Aleja, compañera de mis noches y mis días, de penas y de alegrías, con quien he transitado hacia la ternura en un mundo tan hostil.

Índice

Introducción	8
Objetivos de la investigación	12
General.....	12
Específicos.....	12
Capítulo 1. La financiarización subordinada y el acceso a la vivienda en Colombia.....	13
1.1 La solución espacio-temporal del capitalismo avanzado: Del régimen de acumulación fordista al régimen de acumulación con dominación financiera.....	16
1.2 La financiarización subordinada en las economías dependientes de América Latina.	20
1.2.1 Historia económica de América Latina.	21
1.2.2 Financiarización subordinada o financiarización dependiente: una aclaración conceptual.....	26
1.3 La financiarización en Colombia	33
1.3.1 La vivienda en la financiarización subordinada: un derecho que se mercantiliza.....	40
Capítulo 2. San Cristóbal: caminando su historia y conociendo la ruta de la investigación	44
2.1 Historia del poblamiento en San Cristóbal: de la hacienda a los proyectos inmobiliarios .	45
2.2 “Entre Nubes”, ríos y montañas: características geográficas y demográficas de San Cristóbal	48
2.3 Movilidad y transporte en San Cristóbal.....	53
2.4 La ruta de investigación: situar y mapear los actores clave	57
2.4.1 Del archivo a la calle: técnicas de la investigación	58
2.4.1.1 Revisión de archivo.....	58
2.4.1.2 Observación no participante.	59
2.4.2 Mapeo de Actores Clave (MAC).....	60
2.4.2.1 Algunas consideraciones para identificar los actores clave de la financiarización de la vivienda.....	67

2.4.2.2 Listado de actores clave de la financiarización de la vivienda.	70
2.4.2.3 Funciones y roles de cada actor.	72
2.4.2.4 Análisis de los actores.	75
2.4.2.5 Matriz del MAC de la financiarización de la vivienda.	79
2.4.2.6 ¿Quiénes están detrás de la financiarización de la vivienda?	81
Capítulo 3. Al margen de Bogotá: segregación socioespacial y deuda en San Cristóbal	83
3.1 Transformaciones socioespaciales	85
3.1.1 Un nuevo paisaje urbano en San Cristóbal	86
3.1.2 La vida en la periferia: la agudización de la segregación socioespacial	94
3.2 Derecho a la vivienda	104
3.2.1 La vivienda como una mercancía	105
3.2.2 La deuda en la financiarización subordinada de la vivienda	111
Conclusiones	117
Bibliografía	122

Índice de tablas y gráficos

Tabla 1. Clasificación y extensión UPZ.....	49
Tabla 2. Medios de desplazamientos usados en Bogotá.....	54
Tabla 3. Matriz de actores.....	64
Tabla 4. Listado preliminar de actores clave de la financiarización de la vivienda	71
Gráfico 1. Número de créditos por entidad.....	78
Gráfico 2. Salario mínimo en Colombia	111

Índice de imágenes

Imagen 1. Hacienda La Milagrosa	45
Imagen 2. Proyecto La Arboleda.....	88

Imagen 3. Proyecto Reserva Entre Nubes	89
Imagen 4. Proyecto Reserva del Bosque	89
Imagen 5. Cancha deportiva en el Proyecto Reserva Entre Nubes	91
Imagen 6. Servicios del proyecto La Arboleda.....	92
Imagen 7. Servicios del proyecto Reserva del Bosque	93
Imagen 8. Servicios del Proyecto Reserva Entre Nubes	93
Imagen 9. Estado de la carrera 4b este	99
Imagen 10. Proyecto Reserva Entre Nubes y paradero del SITP.....	100
Imagen 11. Descripción del proyecto La Arboleda.....	101
Imagen 12. Baño modelo proyecto Reserva del Bosque	106
Imagen 13. Valla publicitaria Reserva Entre Nubes	106
Imagen 14. Cocina modelo Reserva Entre Nubes	107
Imagen 15. Apartamento Tipo A proyecto La Arboleda	108
Imagen 16. Apartamento Tipo A1 proyecto la Arboleda	108
Imagen 17. Apartamento Tipo B proyecto La Arboleda.....	109
Imagen 18. Publicidad proyecto Reserva del Bosque	109
Imagen 19. Cotización en el proyecto Reserva del Bosque	115

Índice de figuras

Figura 1. Cuadro básico para identificar niveles de poder e influencia	64
Figura 2. Cómo hacer un mapeo de actores clave.....	65
Figura 3. Cuadro de relaciones predominantes y niveles de poder de la financiarización de la vivienda.....	76
Figura 4. Matriz del MAC de la financiarización de la vivienda	80
Figura 5. MAC de la financiarización de la vivienda en San Cristóbal.....	82
Figura 6. Estructuración del capítulo 3	84

Índice de mapas

Mapa 1. Ubicación de San Cristóbal.....	48
Mapa 2. Estratificación Socioeconómica de San Cristóbal.....	50
Mapa 3. Tasa de informalidad por localidad	51
Mapa 4. Proyectos inmobiliarios en San Cristóbal.....	53
Mapa 5. Zonas de residencia y concentración de empleo en Bogotá.....	55
Mapa 6. Cable Aéreo en San Cristóbal.....	56
Mapa 7. Ubicación de los proyectos inmobiliarios de la investigación	98
Mapa 8. Ubicación proyecto Reserva Entre Nubes	100
Mapa 9. Transporte en cercanías al proyecto Reserva del Bosque.....	102
Mapa 10. Parques y colegios en San Cristóbal.....	103

Introducción

La reestructuración económica experimentada a nivel global desde la década de 1970 ha cambiado el modelo de acumulación capitalista, pasando del régimen fordista a un régimen de acumulación con dominación financiera. La expansión del neoliberalismo, la globalización y la creciente influencia del capital financiero han impulsado un proceso de financiarización que ha invadido diversos sectores económicos, entre ellos el inmobiliario. En América Latina, este fenómeno ha adquirido rasgos específicos, lo que nos lleva a pensar en una financiarización subordinada, puesto que agudiza la dependencia externa y hace que la región sea más vulnerable a las crisis económicas.

La financiarización ha impactado de manera significativa las dinámicas urbanas en todo el globo, pues ha transformado las formas en las que se accede a la vivienda, ha agudizado la desigualdad y la segregación socioespacial en ciudades como Bogotá. En la financiarización la vivienda es relevante, ya que deja de ser un derecho y se convierte en un activo financiero y en una mercancía, mediante la cual se benefician diferentes actores, en detrimento de las familias que buscan acceder a una vivienda digna. Por otro lado, las políticas públicas que, lejos de garantizar el derecho a la vivienda, posibilita la financiarización dando incentivos y créditos a urbanizadores y promotores, por lo que el Estado deja de ser proveedor o garante de la vivienda, preparando el terreno para una mayor actuación de privados y del sector financiero.

Por lo anterior, el presente trabajo de grado se interesa por analizar la financiarización subordinada en el acceso a la vivienda y las consecuencias que trae para los habitantes de la localidad cuarta de San Cristóbal. A través de la revisión de archivo, la observación no participante, el uso de fotografía y la elaboración de mapas busca comprender cómo la transformación de la vivienda en un activo financiero ha exacerbado las desigualdades sociales y limitado el derecho a

una vivienda digna en el suroriente bogotano. Los resultados de esta investigación contribuyen al debate académico sobre las implicaciones de la financiarización Latinoamérica y, de manera particular, en Colombia, dado que los estudios sobre este tema aún son muy escasos en el país.

De esta forma, la cuestión de la vivienda merece ser revisada desde una postura crítica que permita la comprensión del problema de una forma holística. La escasez del suelo urbano en Bogotá, los intereses económicos de grandes empresas inmobiliarias, el papel del Estado en la construcción de política pública en lo concerniente a la vivienda, la construcción de vivienda hacia las periferias de una ciudad tan grande como la capital colombiana, son solo síntomas de un urbanismo neoliberal (Theodore, et.al, 2009) que ha trastocado el acceso a la vivienda en la ciudad de Bogotá y, particularmente, en San Cristóbal.

Para dar cuenta de ello, el presente trabajo de investigación está estructurado de la siguiente manera: en el capítulo 1, titulado “La financiarización subordinada y el acceso a la vivienda en Colombia” se abordan los conceptos y categorías de análisis que permitan la comprensión de la cuestión de la vivienda en el país, desde los años de apertura económica hasta años más recientes. Se discute sobre los distintos mecanismos de dominación que han empleado los países del Norte Global y la participación de diferentes organismos multilaterales en el continente, para darle paso al neoliberalismo y se establece la relación que existe con la financiarización. Del mismo modo, se parte de la conceptualización de la financiarización subordinada, ya que el proceso y sus manifestaciones difieren en países como el nuestro.

El capítulo 2 comprende dos secciones complementarias. En la primera, se realiza una caracterización histórica y sociodemográfica de San Cristóbal, lo que permite contextualizar los procesos de financiarización subordinada de la vivienda en dicha localidad; la segunda sección, se discute el empleo del Mapeo de Actores Clave (MAC) como herramienta metodológica para

identificar y analizar las relaciones entre los principales agentes involucrados en estos procesos. Dicha metodología no se basta por sí misma, lo que llevó al uso de otras técnicas de investigación como revisión de archivo de documentos públicos, páginas oficiales, textos académicos, etc., y el empleo de la observación no participante para delimitar la investigación en tres proyectos inmobiliarios que se están llevando a cabo en San Cristóbal (La Arboleda, Reserva del Bosque y Reserva Entre Nubes), esto permitió la construcción del mapa de actores clave, “darle rostro” a las entidades financieras y constructoras involucradas y visualizar las alianzas, los intereses y relaciones de poder existentes en la financiarización subordinada en San Cristóbal.

En el capítulo 3, titulado “La financiarización subordinada de la vivienda: el caso de San Cristóbal” se retoman elementos de los dos capítulos anteriores con el fin de problematizar la información recolectada y conocer la forma en la que la financiarización se manifiesta en la localidad cuarta. Por ello, se divide en dos grandes apartados, el primero realiza un análisis de las transformaciones socioespaciales generadas por la expansión de las finanzas hacia las periferias y la consecuente agudización de la segregación socioespacial; en el segundo, discutimos cómo la vivienda se ha convertido en una mercancía y las implicaciones del endeudamiento para acceder a la vivienda. Este análisis se realiza de manera multiescalar, pues las transformaciones globales influyen en lo nacional, en lo local y en lo familiar.

De esta manera, los resultados muestran que la financiarización subordinada de la vivienda está creando un nuevo paisaje urbano en San Cristóbal en barrios populares que se constituyeron por la lucha y la organización en buena parte del siglo XX. La construcción de estos proyectos se da de manera vertical, pues desconoce los procesos históricos que han atravesado los barrios populares y de autoconstrucción. La producción de vivienda en la periferia, con apartamentos pequeños, entregados en obra gris y en conjuntos que no vienen acompañados de condiciones de

habitabilidad, beneficia al sector financiero, pues la vivienda se aleja de su función social y se convierte en mercancía. Además, la investigación estableció que en un contexto de financiarización subordinada, solo se puede acceder a la vivienda por medio de la deuda, la cual cumple un papel disciplinario y de regulación social (Salinas y Janoschka, 2023)

Finalmente, en las conclusiones se discuten los hallazgos, los aportes que realiza la investigación y las limitaciones en el proceso de elaboración. Se plantea la existencia de una financiarización subordinada en el país y su impacto en la vivienda, este fenómeno está generando transformaciones socioespaciales como, por ejemplo, un nuevo paisaje urbano en la localidad, una fragmentación de la zona con los conjuntos cerrados y una agudización de la segregación socioespacial al construir en las periferias para personas de bajo estrato socioeconómico. Además, estas personas tienen mayores dificultades para el acceso a una vivienda en propiedad, debido al aumento de los precios y al endeudamiento. Futuras investigaciones podrían partir de la voz de los habitantes de la localidad, para conocer sus experiencias en un contexto de financiarización subordinada, pues este trabajo de grado centra su atención en otras técnicas de investigación.

Este trabajo articula lo familiar con lo académico, puesto que parte de la necesidad de entender por qué razón el acceso a la vivienda es cada vez más truncado para las familias de la localidad. Tiene un lenguaje académico bien marcado, pero parte de la experiencia familiar, ya que las dificultades relacionadas con el ingreso económico, la capacidad de endeudamiento, entre otros factores de la financiarización subordinada, han impedido acceder a una vivienda digna. Entender y explicar este problema estructural es, por tanto, una preocupación personal, familiar y académica. Busca ser un punto de partida para comprender las causas estructurales que han transformado la vivienda en una mercancía y en un activo financiero, en detrimento del derecho a la vivienda en condiciones dignas.

Por lo anterior, surge la siguiente pregunta problema: ¿Cómo la financiarización ha transformado el derecho del acceso a la vivienda y las dinámicas socioespaciales de los habitantes de los barrios populares de la localidad de San Cristóbal, Bogotá, desde 1990 hasta el 2024?, para dar una respuesta a ella, se establece un objetivo general y tres objetivos específicos.

Objetivos de la investigación

General

- Comprender las transformaciones socioespaciales que ha generado la financiarización de la vivienda y su afectación en el derecho de acceso a la misma en los barrios populares de San Cristóbal, Bogotá, desde 1990 hasta el 2024.

Específicos

- Caracterizar teóricamente la financiarización de la vivienda en Colombia y particularmente en Bogotá.
- Identificar los actores que están detrás de la financiarización de la vivienda en Bogotá y las implicaciones que este fenómeno tiene para los habitantes de los barrios populares San Cristóbal.
- Problematizar los impactos que la financiarización de la vivienda ha generado en la localidad de San Cristóbal.

Capítulo 1. La financiarización subordinada y el acceso a la vivienda en Colombia

En los últimos años, la financiarización, como categoría de análisis, se ha establecido en los debates teóricos propios de ciencias sociales como la economía, la sociología y la geografía urbana. Por tal razón, al día de hoy no hay un consenso académico que nos permita comprender la categoría a cabalidad, ya que las distintas disciplinas que se han encargado de estudiarla lo han hecho desde distintos enfoques, entre estos destacan las escuelas económicas regulacionistas, los marxistas desde la economía política y los mismos neoliberales. Pese a las diferencias, se puede decir que los estudiosos de la financiarización, coinciden en situarla como proceso en la década de los 70's, por las transformaciones macroeconómicas y tecnológicas que se dieron en Occidente, las cuales tuvieron repercusiones globales.

De este modo, la producción académica que se dio desde esos años hasta la crisis del *subprime* (2007-2008), se encuentra, principalmente, en los países del Norte Global. El debate de la financiarización llegó de forma tardía al Sur Global, dado que el proceso se manifestó entre finales de los 90's y principios de los 2000's (Lapavitsas, 2016), lo cual coincide, como veremos en este capítulo, con el despliegue del neoliberalismo. Por tal razón, la proliferación de trabajos sobre la financiarización en el Sur Global es relativamente reciente, pues se da luego de la crisis del *subprime*.

Por lo anterior, queda claro que la financiarización como proceso tiene sus particularidades en esta zona del globo, puesto que el contexto histórico y sus características sociales y económicas generan otro tipo de manifestaciones que difieren de las que se encuentran en el Norte Global; dar cuenta de dichas particularidades y diferencias es lo que se pretende en este capítulo. Entonces, si el proceso es distinto, tiene sentido que usemos una categoría de análisis que nos permita entender

esos rasgos característicos y contextuales. Así pues, dentro de la producción académica y teórica que ha surgido en nuestro medio para explicar la financiarización de forma contextual, se han empleado conceptos como: financiarización subordinada, financiarización periférica, financiarización dependiente, entre otros. Dichas conceptualizaciones han complejizado aún más el debate, pero también han otorgado herramientas analíticas importantes, puesto que retoman teorías anteriores como la del sistema-mundo y la teoría de la dependencia, revitalizando debates que se creían caducos.

Por otro lado, cabe mencionar que la financiarización no es una categoría abstracta que se queda en lo teórico. Su uso nos permite entender una realidad: la de un mundo atravesado por el neoliberalismo y, consecuentemente, por las finanzas, en el cual prima la ganancia y la mercancía en detrimento del bienestar humano. Es bien sabido que el neoliberalismo ha transformado derechos básicos como la salud, la educación y la vivienda, convirtiéndolos en servicios, a los cuales solo acceden quienes tienen capacidad para pagarlos o, en su defecto, capacidad para endeudarse (rasgo característico de la financiarización). De ahí que la financiarización se manifiesta en la vida cotidiana, verbigracia con las tarjetas de crédito o con la bancarización de familias para el acceso a distintos préstamos, como los de consumo inmediato o aquellos dirigidos a cumplir el sueño de tener una vivienda. Con Peet (2012), agregaríamos que

Las empresas productivas, diversificadas en créditos, seguros y sector inmobiliario, crecientemente se convierten en financieras en su orientación. Ello está relacionado con un estallido de actividad en un sector financiero crecientemente desregulado y rápidamente globalizado en «*la financiación de absolutamente todo*», lo que significa el control de todas las áreas de la economía global por parte de las finanzas. (p.230, énfasis nuestro)

Partiendo de lo anterior, queda claro por qué abordar la financiarización de la vivienda. Si las finanzas han invadido todo, y son las que ponen la pauta, en un capitalismo que se ha expandido sin precedentes, tiene sentido abordar este concepto. Si la producción de vivienda requiere cada vez más del sector financiero y la única forma de acceder a esta es por medio de créditos, préstamos e hipotecas, se entiende «*la financiación de absolutamente todo*» y de la vida misma, pues en un capitalismo financiarizado se pasa la existencia pagando las deudas. De este modo, la vivienda vendría a ser uno de los derechos que la financiarización ha arrebatado a la mayoría de las personas, debido a los intereses y al aumento de los flujos de capitales extranjeros en las últimas décadas. Por tal razón, caracterizar el proceso de financiarización en América Latina y, particularmente, en Colombia, es una tarea imperiosa, así, buscamos comprender la razón por la cual la vivienda está inmersa en la financiarización subordinada.

Dicho esto, el capítulo está estructurado en tres grandes apartados: en el primero se discute la financiarización en el Norte Global y se usa el concepto de *solución espacio-temporal*, para situar históricamente el momento en el que las finanzas se empiezan a expandir por el mundo y, concretamente, por América Latina; luego de ello, en el segundo apartado, hablamos de la financiarización subordinada en economías dependientes, revisamos la historia económica de América Latina tras los procesos de independencia y discutimos conceptualmente la financiarización subordinada y la financiarización dependiente; por último, en el tercer apartado, situamos el papel de Colombia en la financiarización y cómo la vivienda empieza a ser atrapada por las finanzas en el país.

1.1 La solución espacio-temporal del capitalismo avanzado: Del régimen de acumulación fordista al régimen de acumulación con dominación financiera.

Las constantes crisis del capitalismo y la búsqueda de soluciones a las mismas han transformado el modelo de acumulación, siendo el capital financiero el principal protagonista en los tiempos que corren. Con lo anterior, no se quiere decir que el sector financiero haya desplazado a la producción en masa y, consecuentemente, desaparecido la explotación de las y los trabajadores, sólo que, como estrategia del capitalismo, el capital ficticio y la especulación tienen mayor cabida. Este proceso, iniciado a principios de la década de los 70's se conoce dentro de los estudios urbanos, la geografía urbana (Santana, 2021) y, en general, las ciencias sociales, como *financiarización*. Así, la financiarización es un proceso que se ha dado principalmente en los países avanzados, el cual se puede entender desde Delgadillo (2021) como:

un modelo de acumulación de capital en el que predomina lo financiero frente a lo productivo, en tanto lógica y reproducción de capitales. Se trata de una forma de reproducción de capitales que no se realiza en la esfera de la economía real, es decir, en la producción de mercancías materiales y los servicios asociados a ella; sino en la esfera de la economía ficticia, es decir, en los mercados financieros. (p. 4)

En razón a lo anterior, Lapavitsas (2016) entiende la financiarización como “una transformación sistemática de las economías capitalistas avanzadas que se articula en torno a los cambios de conducta subyacentes a las empresas no financieras, los bancos y los hogares.” (p. 37). Así pues, la financiarización es una transformación estructural del capitalismo avanzado luego de la crisis de sobreacumulación de principios de 1970, la cual llevó a una reestructuración de la

economía capitalista y que Harvey (2007) la entiende como una *solución espacio temporal*. Pero entremos más en detalle.

Para los teóricos que se inscriben dentro de la Escuela de la Regulación¹ el capitalismo es un sistema que renueva, con cierta periodicidad, su régimen de acumulación. Así, lo que pasó a principios de 1970 fue el agotamiento del régimen fordista, caracterizado por el aumento de la productividad, la producción en masa, el aumento de los salarios reales y, por tanto, del consumo. El desgaste del régimen fordista se debe a una serie de factores, entre estos:

los conflictos sociales ligados a la resistencia creciente frente a la organización científica del trabajo (a veces canalizados en forma de un ausentismo al alza en los puestos de la cadena de producción); las reivindicaciones salariales conseguidas por el sector asalariado no compensadas por un aumento de la productividad, y los aumentos de los costos del Estado de bienestar (salarios indirectos). (Miotti, 2018, p. 74)

De este modo, se genera una ruptura entre la producción y los salarios reales, lo que lleva a que los trabajadores se endeuden para mantener su nivel de consumo. En este contexto, encontramos los primeros indicios de la financiarización en los países del Norte Global, debido a que la deuda juega un papel central. Por otro lado, el declive del fordismo y la reestructuración capitalista provocaron la deslocalización industrial, lo que afectó a las y los trabajadores de los países centrales, puesto que son los servicios y las finanzas las que surgen de la crisis de

¹ La Escuela de la Regulación es una teoría económica heterodoxa que surge en Francia, cuyo propósito es explicar el capitalismo desde sus transformaciones estructurales y sus momentos de estabilidad económica. Para los autores que se inscriben en esta escuela, el capitalismo funciona como un sistema que renueva su régimen de acumulación con cierta regularidad, de ahí su nombre. Para una mayor comprensión de esta escuela económica ver: Gajst (2010).

sobreacumulación de los setenta del siglo XX, desplazando a muchos trabajadores del mercado laboral fordista.

Del mismo modo, hay que considerar la importancia que tuvo la crisis del petróleo de 1973 y el abandono de los acuerdos del Bretton Wood en la transformación estructural del régimen de acumulación fordista. Asimismo, la revolución digital, por un lado y, el ascenso del neoliberalismo, por otro, van a posibilitar la expansión de los flujos de capital ficticio, puesto que el primero permitió la aparición del dinero en forma electrónica (Lapavistas, 2016) y, el segundo, llevó a la desregulación económica, la privatización, el desmonte de los derechos ganados por las y los trabajadores en el Norte Global, en pocas palabras, la desaparición del Estado de Bienestar.

El ascenso del neoliberalismo en los países avanzados significó una derrota para los trabajadores que, tras décadas de lucha y organización, habían ganado algunos derechos laborales, económicos y sociales, los cuales perdieron en protestas y huelgas organizadas en la década de los 80's tanto en Reino Unido como en Estados Unidos. De esta forma, “el hundimiento del salario obrero y la desarticulación de las formas organizadas de conflictividad laboral permitieron el florecimiento de toda una nueva economía de servicios, alimentada por trabajadores precarios infrarremunerados.” (López y Rodríguez, 2010, p. 45), lo que será fundamental para posicionar las finanzas en la economía capitalista.

Asimismo, el neoliberalismo al desregular la economía fue la puerta de entrada a los flujos de capitales financieros de los principales países, los grandes centros de negociación se encontraban tanto en Nueva York y Londres, como en Tokio, Frankfurt y Hong-Kong (López y Rodríguez, 2010), es decir, en los países capitalistas desarrollados y los que se empiezan a consolidar en la economía global (China). Con esto, pueden apuntarse dos elementos

fundamentales: por un lado, la estrecha relación que existe entre neoliberalismo y financiarización; y por otro, que la financiarización se expresa, en un primer momento, en los países del capitalismo avanzado, los cuales, para Lapavitsas (2016) son Estados Unidos, Reino Unido, Alemania y Japón; posteriormente el crecimiento económico de China hará que ingrese a estas lógicas.

Es así como se entra a un *régimen de acumulación con dominación financiera* (Chesnais, 1996 citado por Lapavitsas, 2016) dado que el fordismo, como régimen de acumulación y el Estado de Bienestar, como organizador político y social, se ven desbordados por las transformaciones a las que hicimos alusión. Con razón expresa Miotti (2018) que "ninguno de los mecanismos que hacían funcionar a la economía podía reactivar la acumulación de capital." (p. 74). Así pues, si el capitalismo como sistema quería sobrevivir a la crisis de sobreacumulación de los 70's, debía llevar a cabo una «solución espacio-temporal», acudiendo a la expansión geográfica y reorganización espacial (Harvey, 2007).

Si el exceso de capital estaba concentrado en Estados Unidos y en algunos países de Europa Occidental, tiene sentido que para ese momento se eliminaran los obstáculos a los flujos de capital, ya que, como sabemos, el capitalismo necesita mover el dinero de un lugar a otro. Sin dicho movimiento, el capitalismo como sistema difícilmente pueda pervivir. Su dinámica lo lleva a expandirse a diferentes lugares, a realizar soluciones espacio-temporales que posibiliten y prolonguen su existencia. Los mecanismos que usa para ampliar su campo de acción son variados y la historia del capitalismo da cuenta de ello, para el caso que nos ocupa diríamos que la crisis de sobreacumulación de los 70's se resolvió por medio del Consenso de Washington, puesto que permitió que los países se abrieran a los flujos de capital que descansaban en Estados Unidos y en Europa Occidental.

De esta forma, la solución espacio temporal a la crisis de sobreacumulación de los setenta, se resume, a partir de Harvey (2007) en: a.) inversión en proyectos a largo plazo o gastos sociales; b.) apertura de nuevos mercados, en búsqueda de nuevas posibilidades en otros lugares y; c.) combinación de las dos anteriores. Teniendo en cuenta, lo antes mencionado nuestro interés está puesto en cómo y qué momento los países menos desarrollados ingresan al sistema de circulación de capital financiero, tras la apertura paulatina de sus mercados y cuál es su posición respecto a los países del Norte Global. Por otro lado, buscamos comprender cómo este proceso se materializa en el espacio urbano del sur oriente bogotano, pues no debemos olvidar que lo que ocurre en escala global, produce y reproduce el espacio, pero, hay que decirlo, se da de forma desigual, debido a los distintos mecanismos de dependencia creados históricamente, por lo tanto, se hace necesario pasar revista a la historia económica de América Latina para, de este modo, situar la región en las últimas décadas del siglo XX.

1.2 La financiarización subordinada en las economías dependientes de América Latina.

Tal como lo expresamos en el apartado anterior, la transformación sistemática y estructural del capitalismo en la década de 1970, se debe a una crisis de sobreacumulación que tuvo lugar en las economías más avanzadas, la solución espacio-temporal a la que acudió el capitalismo fue a la búsqueda de nuevos mercados, que ingresaron de forma gradual a las lógicas de la financiarización. Pero, como ya lo hemos expresado, es una financiarización diferente que nos lleva a postular la existencia de una financiarización subordinada (Lapavitsas, 2016 y Salinas, 2022) o una financiarización dependiente (Villavicencio, 2020). Antes de entrar de lleno a esta discusión, consideramos pertinente realizar una breve exploración de la historia económica de América Latina, ya que esto nos permite situar la asimetría que existe entre el Norte y el Sur Global.

1.2.1 Historia económica de América Latina.

El desarrollo económico de América Latina desde mediados del siglo XIX y hasta la fecha no se comprende a cabalidad sin considerar la evolución de los mecanismos de dependencia que han mantenido a la región bajo el dominio de intereses externos, de la economía global y de los países desarrollados, pues el subdesarrollo de la región es una consecuencia de dichos mecanismos y, por tal razón, merecen ser revisados en este momento. Esto se hará a la luz de Bulmer-Thomas (2017) y discusiones teóricas del desarrollo desigual desde Amin (1974; *s.f*), capitalismo dependiente a partir de Kalmanovitz (1977) y teoría de la dependencia con Marini (1973).

Luego de los procesos de independencia de América Latina, el continente se inserta a la economía global con el modelo de la agroexportación, ya que esto permitiría el crecimiento económico impulsado por las exportaciones. No obstante, dicho crecimiento no se generó en todos los países de la región, porque los productos de las exportaciones latinoamericanas competían con productos de otros países, incluso de América Latina. Además, no existía un modelo único de exportación, ya que como lo demuestra Bulmer-Thomas (2017) habían tres tipos diferentes: el *modelo aditivo*, en el cual el sector de la exportación se sumaba a la estructura existente de producción sin generar cambios significativos; había un *modelo destructivo*, este se caracterizó por atraer recursos del resto de economías existentes; y un *modelo transformativo*, en el que se resalta la incidencia que tuvo la exportación en el desarrollo económico en grado significativo. De esta forma, queda claro que el modelo agroexportador no generó los resultados esperados para todos los países de América Latina, solo unos pocos salieron beneficiados.

Las exigencias del mercado mundial correspondían a las necesidades del capitalismo de finales del siglo XIX, de esta forma si los productos latinoamericanos querían mantenerse en la

competencia mundial, los países de la región debían incorporar innovaciones técnicas que aumentaran la producción y cumplieran con dichas exigencias. Además, “la rentabilidad del sector exportador dependía de inversiones complementarias en actividades relacionadas, como transportes, infraestructura pública, puertos, comunicaciones y alojamientos.” (Bulmer-Thomas, 2017, p.103). Esto era posible por la inversión extranjera, puesto que unos Estados en proceso de consolidación no estaban en la capacidad de movilizar recursos para luego invertirlos en la producción, de esta forma la región acude a capitales extranjeros y se somete a sus requerimientos.

Sobre esto último Bulmer-Thomas (2017) sostiene que “la inversión extranjera pudo ser un complemento útil, pero no logró resolver las debilidades institucionales fundamentales del mercado de capital de muchas repúblicas latinoamericanas” (p. 113). De esta forma, Marini (1973) argumenta que los países de la región “entrarán a producir y a exportar bienes primarios, a cambio de manufacturas de consumo y de deudas.” (p. 99). El excedente que se genera se transfiere a la metrópoli para el pago de la deuda, no para invertir en las necesidades sociales de la población, por un lado, o para posibilitar un desarrollo industrial interno, por otro. Esto se entiende si tenemos en cuenta que “si las inversiones productivas están financiadas por el capital extranjero, deben conducir necesariamente tarde o temprano a un reflujo de los beneficios en sentido inverso, de modo que se bloquea el crecimiento.” (Amin, 1975, p. 238).

Pese a lo anterior, el modelo agroexportador representaba una oportunidad para el desarrollo económico de América Latina, el cual se vio truncado con el inicio de la Primera Guerra Mundial (1914-1918), dado que algunos productos perdían interés en el mercado global en un enfrentamiento bélico, solo aquellos países de la región que contaban con recursos estratégicos pudieron mantener cierta estabilidad económica interna y sacar provecho de las exportaciones.

Luego de la Guerra, Nueva York reemplaza a Londres como centro económico y financiero principal. Con esto, “la región no sólo no adecuó su sector externo a las nuevas condiciones internacionales de los veinte, sino que aumentó marcadamente su dependencia de la exportación de productos primarios” (Bulmer-Thomas, 2017, p. 159) Y continua más adelante Bulmer-Thomas (2017) respecto a la hegemonía de Estados Unidos que “como país con excedente de capitales produjo una considerable transferencia de recursos a América Latina en forma de préstamos a gobiernos nacionales, estatales y municipales” (p. 174). Así pues, tanto los préstamos recibidos de Inglaterra durante buena parte del siglo XIX y los que empieza a recibir de Estados Unidos se convierten en la deuda externa (la cual, como veremos, es una característica importante en la financiarización subordinada o dependiente).

Con esto, queda claro que el ritmo de crecimiento económico de los países periféricos “estuvo determinado por el de la demanda de los países desarrollados que consistía en productos básicos provenientes de las colonias.” (Amin, *s.f.*, p. 216). Las economías periféricas, entonces, no son más que un apéndice de la economía central. La dinámica del capitalismo le asigna unas funciones específicas para cumplir con las exigencias de Europa Occidental y luego de Estados Unidos. El subdesarrollo de América Latina es, por tanto, consecuencia del desarrollo de las economías centrales, puesto que la región dio los medios de subsistencia de obreros y de la industria europea por medio de la exportación de la materia prima (Marini, 1973).

En 1930, la exportación seguía jugando un papel fundamental en la economía de la región, las fluctuaciones de los precios generadas por la depresión de 1920-1921 y por la crisis de 1929, no hacía más que recordar a los países de América Latina los problemas derivados del modelo agroexportador. Es así como “la década posterior a la Primera Guerra Mundial produjo en las principales economías latinoamericanas el paso de ciertos recursos hacia el cambio estructural, la

industrialización y la diversificación de la economía no exportadora” (Bulmer-Thomas, 2017, p. 185) y se profundiza en ello en la década de los 30’s como una estrategia para la recuperación tras la depresión de 1929. Sobre esto, Bulmer-Thomas (2017) expresa que

Se le ha definido, convencionalmente, como industrialización por sustitución de importaciones (ISI), dada la importancia de los bienes manufacturados en la cuenta de importaciones. Sin embargo, durante los años veinte muchos países importaban cantidades considerables de productos agrícolas que, en principio, habrían podido producirse en el país. Por ello también es necesario considerar la agricultura de sustitución de importaciones (ASI) como parte del sector.” (p. 198-199)

La recuperación económica se manifestó con mayor fuerza entre 1932-1939, con variaciones considerables. No obstante, para Bulmer-Thomas (2017) “casi ningún país confió exclusivamente en la ISI para su recuperación, y algunos sencillamente dependieron del retorno de condiciones más favorables en los mercados de exportación.” (p. 199) Por tal razón, ya habíamos expresado que hacia la década de 1930 el modelo agroexportador aún era fundamental en la economía de la región.

Tanto las ISI² como las ASI³ tuvieron que esperar casi treinta años, hacia los años 50’s y 60’s con la propuesta de desarrollo de la CEPAL (Comisión Económica Para América Latina y el Caribe, creada en 1948), la cual consistía en modernizar las economías hacia adentro y restringir

² La Industrialización por Sustitución de Importaciones (ISI) fue un modelo de desarrollo económico cuyo principal objetivo consistía en fortalecer la industria local y nacional para reducir la dependencia hacia bienes y productos extranjeros.

³ La Agricultura por Sustitución de Importaciones (ASI) planteada por Bulmer-Thomas (2017), establece que gran cantidad de productos agrícolas que importaban los países latinoamericanos habrían podido producirse de manera interna, por lo que se establece un modelo que sustituya la dependencia extranjera, ya no solo de productos industriales sino también de productos agrícolas.

las importaciones, pues veían que las exportaciones no generaban el tan anhelado desarrollo. Pero debemos decir con Kalmanovitz (1977) que bajo la idea “del «crecimiento» y del «desarrollo económico», que la CEPAL proyecta como la panacea para los países latinoamericanos, se esconden las relaciones capitalistas de producción, el desarrollo de la explotación del hombre por el hombre y de la esclavitud salarial” (p. 19). Lo que acentúa la sobreexplotación de la fuerza de trabajo generando una plusvalía extraordinaria (Marini, 1973).

La quimera de la ISI y la ASI se esfumó, porque tal como sucedió con la tecnificación para la producción de finales del siglo XIX y primeras décadas del siglo XX, se requería de maquinaria, insumos y tecnología en general, por lo que acudían a préstamos extranjeros para financiar el desarrollo económico, lo que generó el aumento de la deuda externa y un mayor sometimiento de las economías latinoamericanas. Con razón, expresa Amin (1975) que “la dependencia comercial de la periferia se agrava por su dependencia financiera.” (p. 249) a lo que agregaría Marini (1973) que el fruto de la dependencia no puede ser, por ende, sino más dependencia. Esta relación subordinada y el papel que juega la deuda externa, van a llevar a la posterior crisis de la deuda en la década de los 80’s en gran parte del continente.

Lo que hemos expuesto hasta el momento da cuenta de una posición desfavorable de los países de la región respecto a los países capitalistas centrales. Las inversiones extranjeras lejos de contribuir al desarrollo económico de un país subdesarrollado, perpetua su dependencia. Si el capitalismo busca ampliar los mercados y aumentar la tasa de ganancia, lo obtiene en los países del capitalismo periférico (Amin, 1975). Esto sucede por la sencilla razón de que la “exportación de capital si bien no permite absorber el excedente, cumple el papel de elevar la tasa de ganancia, puesto que el capital se beneficia de una tasa de plusvalía superior en la periferia que en su país de origen” (Amin, 1975, p. 172).

Por lo anterior, el análisis de Kalmanovitz (1977) puede verse limitado, pues para el economista colombiano “no existe una explotación nacional como está insinuado en las teorías de la dependencia” (p. 81), según él, esta teoría desconoce el papel de las burguesías nacionales y su asociación con la burguesía imperialista, pero habría que preguntarle si no existe una apropiación desigual y cuál burguesía se ve más beneficiada, aún más, con Amin (*s.f.*) apuntaríamos que el desarrollo de la burguesía industrial nacional fue posible por el capital extranjero y que las naciones periféricas se modelan en función de los intereses de las naciones centrales.

Llegados a este punto, se puede decir que el subdesarrollo y la dependencia de América Latina, no son algo natural de su desarrollo, sino que hace parte de una historia de dominación perpetrada por los países del Norte Global luego de los procesos de independencia del siglo XIX. Han sido los mecanismos de sometimiento impuestos por los países del capitalismo avanzado los que han limitado su desarrollo económico, político y social. Como vimos, el capitalismo europeo y estadounidense no se entiende sin el subdesarrollo latinoamericano. Lo que hay en América Latina es “un capitalismo sui generis, que solo cobra sentido si lo contemplamos en la perspectiva del sistema en su conjunto, tanto a nivel nacional, como y principalmente a nivel internacional.” (Marini, 1973, p. 96). Con eso en mente, podemos adentrarnos en la discusión de la forma en la que se manifiesta la financiarización en América Latina.

1.2.2 Financiarización subordinada o financiarización dependiente: una aclaración conceptual.

Tal como hemos comentado, América Latina ha estado sometida, históricamente, a unos mecanismos de dependencia que la subyugan y no permiten un desarrollo económico basado en su situación histórica y contextual, aún más, las exigencias externas acentúan la situación crítica de la región. Es así como América Latina se inserta en el capitalismo financiarizado de forma

tardía y dependiente. Porque “al igual que su integración en los mercados de productos, estas relaciones financieras se han caracterizado por la dependencia, la subordinación y las jerarquías.” (Kaltenbrunner, A y Paineira, J, 2018, p. 39). Por tal razón, se requiere del uso de una categoría de análisis que nos posibilite entender y explicar el proceso de financiarización en los países subdesarrollados y, particularmente, en Colombia.

Nuestro análisis se basa principalmente en Lapavitsas (2016), Salinas (2022) y Villavicencio (2020). La bibliografía revisada hasta el momento nos proporciona una posibilidad de análisis para comprender la forma en la que se manifiesta la financiarización en los países subdesarrollados, de esta forma, los dos primeros emplean la categoría de *financiarización subordinada*, mientras que el último prefiere la noción de *financiarización dependiente*. Así, el objetivo de este apartado es encontrar las similitudes y, posiblemente, las diferencias entre una y otra categoría, para luego definir cómo se manifiesta la financiarización en Colombia.

Como se expuso en líneas anteriores, la financiarización es un fenómeno más reciente en los países subdesarrollados, pues empieza a tomar forma a finales de los años noventa y a principios de los dos mil (Lapavitsas, 2016). Esto no se entiende si no se considera el papel de los países centrales en la economía mundial, dado que es precisamente en relación con estos que adquiere una forma subordinada. La liberalización financiera y la incorporación de mercados bursátiles en las economías subdesarrolladas en la década de los 70's son para Lapavitsas (2016) los primeros momentos de la financiarización en los países subdesarrollados. Así mismo, en los 80's, el Consenso de Washington, dirigido por el Fondo Monetario Internacional (FMI) y el Banco Mundial (BM), generó transformaciones económicas, que significaron afectaciones internas en cada uno de los países que se sometieron a su receta. No está de más decir, con Maldonado (2018) que estas instituciones “presionaron para que economías en desarrollo abrieran sus mercados a los

productos financieros y a la ideología de la financiarización, como mecanismo para mejorar la confianza de los inversores extranjeros” (p.193), no obstante, lejos de ser la mejor forma de desarrollarse (como creían los ideólogos del neoliberalismo) lo que hizo fue agudizar el sometimiento, dejando a las economías latinoamericanas emergentes más frágiles en momentos de crisis.

Lo anterior, responde al despliegue de un conjunto de contrarreformas neoliberales que afectó a los países subdesarrollados, dado que la necesidad del capitalismo de ampliar los mercados encontró en el neoliberalismo un sustento ideológico, económico y político que posibilitó el sometimiento por medio de otros mecanismos. Entre estos, se destaca la entrada de la banca extranjera, propiciada por el Consenso de Washington, la cual se respaldó con la idea de ofrecer mejores servicios que los que existían en la banca nacional. No obstante, la banca extranjera se convirtió en un instrumento para someter aún más a los países subdesarrollados, puesto que influyó en el cambio de comportamiento de los individuos y hogares, quienes acudían a estos para acceder a distintos tipos de créditos, en palabras de Lapavitsas (2016):

Un resultado destacable de la entrada de los bancos extranjeros ha sido el aumento de las operaciones de la banca que se dirigen hacia la renta de los particulares y de los hogares, especialmente en los países de renta media durante los años dos mil. Los bancos extranjeros han expandido la provisión de créditos hipotecarios y de tarjetas de crédito, así como de otros servicios financieros relacionados. (p. 322)

Aunado a lo anterior, la apertura de las economías nacionales del continente -desde el experimento neoliberal en Chile- a los flujos de capital internacional, suponía que permitiría el desarrollo de los países pobres por medio de la Inversión Directa Extranjera (algo que no es nuevo,

pues ya vimos que la inversión extranjera ha existido desde el siglo XIX en América Latina). Sin embargo, en la financiarización, el capital ficticio y la especulación están a la orden del día, lo cual implica un riesgo constante, dado que el capital financiero no es garantía de seguridad. Torija y Gottschalk (2018) expresan que las transformaciones estructurales que sufrió Latinoamérica para responder al capitalismo dominado por las finanzas llevaron a una inestabilidad económica a finales de los 80's en el Cono Sur, así como en casi toda la región con la crisis de la deuda externa de la década de 1980, con esto queda claro lo frágil que es la economía mundial y, en particular, la economía latinoamericana, dentro de la financiarización.

Como se ha visto hasta ahora, el neoliberalismo tiene una marcada incidencia en la financiarización de los países latinoamericanos, la desregulación económica, la apertura nacional a los flujos de capitales internacionales, el Consenso de Washington (con lo que se ha dado por llamar “ajuste estructural”), entre otras, significaron un cambio sustancial en nuestros países. De este modo, en palabras de Martís (2020) “o neoliberalismo impôs a financeirização do capital... impulsionando a dívida pública e a competição pelo capital circulante, bem como a realocização dos investimentos produtivos através da abertura comercial e liberalização dos fluxos de capital.”⁴ (p. 97). Con esto, se evidencia la estrategia usada por el neoliberalismo para mantener sometidos a los países de América Latina por otros medios, además, reafirma la idea de la estrecha relación entre neoliberalismo y financiarización. En otras palabras, las finanzas se expandieron por distintos puntos cardinales desde Estados Unidos y Europa Occidental debido al modelo neoliberal.

⁴ el neoliberalismo impuso la financiarización del capital... impulsando la deuda pública y la competencia por el capital circulante, así como la reubicación de inversiones productivas a través de la apertura comercial y la liberalización de los flujos de capital. Traducción nuestra, realizada desde Google.

Llama la atención el planteamiento de López y Rodríguez (2010) pues se inscribe, de cierto modo, en la teoría de la dependencia, para estos autores la financiarización en la fase neoliberal del capitalismo, “ha logrado reforzar el control político de las élites capitalistas sobre las fuerzas de trabajo de los países centrales, así como sobre la mayor parte de las economías de los países del Sur” (p. 49 y ss.), puesto que a los primeros les arrebató, por medio de la represión, los derechos sociales y laborales que habían ganado a lo largo de la historia por medio de la lucha, y los cuales el Estado de Bienestar había garantizado; y a los segundos, porque experimentó en la dictadura chilena el modelo neoliberal y, luego, transformó las funciones de instituciones como el FMI, el BM y la OMC (Peet, 2001), para llevar a cabo, como ya habíamos enunciado, los ajustes estructurales.

Por otro lado, para Villavicencio (2020) la financiarización dependiente se debe a la entrada de capitales financieros no productivos, es decir, un flujo de capitales de Norte a Sur. Pero lo que se ve es un flujo negativo (Lapavitsas, 2016) pues el capital ya no va de los países ricos a los pobres, sino que hace todo lo contrario, lo que muestra la subordinación de los países del Sur a los países del Norte. Esto se debe por dos razones fundamentales: 1. el papel del dólar en la economía mundial y 2. la acumulación de reservas internacionales (Lapavitsas, 2016; Villavicencio, 2020 y Salinas, 2020), estos dos puntos no son aislados, sino que hacen parte del proceso de la financiarización subordinada.

Así, Lapavitsas (2016) sostiene que “la financiarización está inherentemente vinculada al dólar estadounidense, dado que es la moneda de reserva internacional dominante desde los años setenta” (p. 42), mientras que Salinas (2020) al hablar de las condiciones que se necesitan para recibir préstamos de organismos multilaterales como el FMI, el BM y el BID, sostiene que las economías de países dependientes deben fortalecer las reservas monetarias en dólares. Lo cual, es

una visión compartida por Kaltenbrunner y Paineira (2018) quienes argumentan que "esta vasta acumulación de reservas (sobre todo en dólares) es una consecuencia directa de la creciente integración financiera de las economías capitalistas emergentes y de su naturaleza subordinada" (p. 48). Por su parte, López y Rodríguez (2010) mencionan que "la confirmación del dólar como principal moneda de referencia para las transacciones internacionales, dotó a la política monetaria estadounidense de una capacidad inusitada para determinar las políticas económicas de todos los países capitalistas." (p. 51).

De este modo, sobre el cambio de flujo de capitales -el cual pasa por alto Villavicencio, (2020)- se puede decir con Lapavitsas (2016) que "la acumulación de reservas es en última instancia la razón por la cual los flujos netos de capital han cambiado su dirección, es decir, de que el capital haya ido de los países pobres hacia los países ricos." (p.316). Por su parte, Salinas (2020) expresa que "la financiarización subordinada ha permitido que las economías dependientes financien inversiones en las economías desarrolladas, como lo demuestra la compra de deuda emitida por el Departamento del Tesoro de los Estados Unidos de Norteamérica". (p. 11) De esta forma, ambos autores muestran que son los países subdesarrollados quienes financian la deuda de Estados Unidos, lo que implica mayores costes a los países pobres y explica, en parte, su subordinación o dependencia en un capitalismo financiarizado.

Para Kaltenbrunner y Paineira (2018) existen dos mecanismos importantes que acentúan el desarrollo desigual y perpetúa la posición subordinada de América Latina en el plano monetario internacional. El primero, la acumulación de reservas, que tal como vimos, implica un flujo negativo de capital, que va de Sur a Norte y, en segundo lugar, "es su vulnerabilidad ante grandes y repentinos movimientos de capital y del tipo de cambio, con frecuencia independientes de las condiciones económicas internas" (p. 55). Con esto, lo que se quiere decir es que la economía

global en un contexto financiarizado está tan conectada, que cualquier afectación externa, verbigracia, con el dólar, puede repercutir de forma negativa en los países que hacen parte del capitalismo financiero, tal como sucedió con la crisis del *subprime*. Siguiendo con Kaltenbrunner y Painciera (2018) anotaríamos que:

El papel del dólar como dinero cuasimundial crea un vínculo directo entre la esfera nacional del país emisor y la esfera financiera internacional. La crisis de 2007-2008, por ejemplo, se convirtió en una crisis financiera global debido a la relación entre las operaciones financieras realizadas dentro del sistema financiero estadounidense y el sistema financiero mundial." (p. 41)

Retomando a Amin (1974) vale la pena resaltar tres puntos que el autor expone sobre el papel de los países subdesarrollados en la economía global y que guardan una estrecha relación con lo que hemos discutido en relación a la financiarización en nuestro continente: 1. los países subdesarrollados no tienen ni voz ni voto en el sistema monetario internacional, 2. las monedas nacionales de los países subdesarrollados no son medios de pago internacionales y 3. son países que se modelan de forma funcional a las exigencias de las economías centrales. De esta forma, se comprueba que los mecanismos de sometimiento se mantienen, aunque cambian en consonancia a la transformación estructural del capitalismo avanzado de la década de 1970.

Hasta el momento hemos visto la importancia de emplear un concepto acorde a la realidad de los países subdesarrollados, asimismo, las razones que dan los autores para considerar una financiarización subordinada o dependiente en éstos. Pero hay algo importante que apunta Salinas (2020) y que Lapavitsas (2016) enuncia solo como una variación entre las economías avanzadas y las economías subdesarrolladas, esto es, que en los mismos países subordinados existen diferencias

marcadas en cómo se manifiesta la financiarización, pues el desarrollo histórico, el marco institucional, entre otros factores, influyen en las consecuencias o efectos que esta transformación del capitalismo pueda tener en nuestros países. De tal manera, Salinas (2020) incorpora el concepto de *dependencia de la trayectoria* de Theodore, Peck y Brenner (2009) para explicar dichas diferencias y lo denomina como una *financiarización realmente existente*. Esto último, se debe considerar para el trabajo de grado, ya que la dependencia de la trayectoria en Colombia puede generar otro tipo de financiarización que implique una nueva conceptualización para comprender el fenómeno en el país. En el siguiente apartado discutiremos esta cuestión.

1.3 La financiarización en Colombia

Llegados a este punto, se hace necesario conceptualizar el proceso de financiarización en Colombia, los rasgos particulares que esta adquiere en el país invitan a pensarla de manera diferenciada frente a los países desarrollados. Así pues, para llevar a cabo esta labor, se retoman algunos elementos que se anotaron líneas arriba, se discute la injerencia del neoliberalismo en Colombia desde principios de la década de 1990 y, para cerrar, revisamos la dependencia de la trayectoria en el país (Theodore, Peck y Brenner, 2009) para situar los procesos históricos y el papel del Estado colombiano en la financiarización. Consideramos que estos elementos nos permiten un acercamiento crítico al concepto para comprenderlo en nuestro contexto y emplearlo de forma pertinente.

Ubicar a Colombia en el contexto macroeconómico de las últimas décadas del siglo pasado, nos puede dar algunas luces de cómo y en qué momento empieza a entrar a la lógica del capitalismo financiarizado. Si bien es cierto, América Latina ha estado inmersa en la dinámica económica como región, cada país ha sufrido y experimentado de forma distinta las crisis generadas por el sistema capitalista. De este modo, la crisis que atravesó el continente durante los años 80's no

afectó al país, es más, según Martínez y Soto (2012) fueron de los pocos que tuvieron un crecimiento positivo, por su parte, Flórez (2001) sostiene que Colombia, logró mantener “una tendencia de crecimiento económico moderado pero estable y pudo responder con mayor presteza a los shocks externos y a los desajustes de los ciclos económicos internos.” (p.33). Con este punto, se observa que la dependencia de la trayectoria (Theodore, Peck y Brenner, 2009) fue distinta a la de países como Argentina, Brasil y México que sufrieron la crisis y se vieron obligados a someterse a los requerimientos del Consenso de Washington, “cuyas reformas de política económica estaban basadas en una lógica de mercado caracterizada por la apertura y disciplina macroeconómica.” (Martínez y Soto, 2012, p. 43).

El proceso de Colombia difiere de estos países porque su situación interna a nivel social, económico y político influyeron en la realización de una nueva Constitución, la cual promulgaba por una mayor participación política y social de diversos grupos en la esfera pública, reconoció derechos individuales y colectivos que hasta ese momento no se contemplaban en el país; asimismo, en el plano económico abogó por una reducción del Estado y por la apertura del país a un mundo globalizado e interconectado, en el que la circulación de capitales se hacía a una escala ampliada. Se podría decir que fue una Constitución liberal en lo político y social y neoliberal en lo económico. Flórez (2012) nos puede dar mayor claridad en este último aspecto, pues:

La apertura económica se colocó como eje de un nuevo modelo de desarrollo y se adoptaron reformas cuyo sello distintivo fue la *desregulación y liberación* de los mercados, inspiradas en el criterio de que el exceso de controles por parte del Estado había ocasionado un funcionamiento ineficiente y poco competitivo de nuestro sistema económico. (p.35, énfasis en el original)

De este modo, Colombia entra paulatinamente al mercado global de capitales internacionales. Al reducir la participación del Estado en la economía, se allanaba el terreno para el sector privado, pues se consideraba que la intervención del primero provocaba males económicos a los que luego no podía darle solución. Para los años 90's muchas economías latinoamericanas se abrieron al mercado global y vendieron activos de Estado, de empresas y de servicios públicos y generaron privatizaciones. Es en estos años donde se encuentran los primeros signos de financiarización en el continente y, claro está, en Colombia, puesto que el sector privado, con la connivencia de los Estados “facilitaron los procesos de desregulación, generando el ambiente propicio para la financiarización.” (Maldonado, 2018, p.193) y, de acuerdo con Salinas (2022)

las reformas estructurales de los años ochenta y la implementación de las políticas neoliberales en América Latina permiten identificar elementos que caracterizan la financiarización subordinada, destacando que la relación de dependencia ha generado que, en muchos casos, sean las economías dependientes las que financian los proyectos de inversión en las economías avanzadas, por ejemplo, a partir de la compra de títulos de deuda por parte de las economías avanzadas, principalmente en dólares, debido a las presiones por parte de las instituciones internacionales para que las economías dependientes incrementen sus reservas de divisas extranjeras. (p. 2)

Con lo anterior, se puede ver con mayor claridad, uno de los mecanismos usados por los países avanzados en contra de los países subordinados: la acumulación de las reservas en dólares. A esto habría que agregar la inversión directa extranjera, que si bien, como hemos insistido a lo largo del capítulo, no es algo nuevo, sí tiene otras características, pues en un capitalismo financiarizado la inversión ya no se dirige a la economía real, es decir, a la productiva, sino que se

invierte en la economía ficticia y de especulación, esto es, en las finanzas y sus derivados. De este modo, para Torija y Gottschalk (2018)

Después de las crisis de las décadas de 1980 y 1990, muchos países latinoamericanos abrieron aún más sus economías a la inversión extranjera directa y permitieron la penetración extranjera en sus sistemas financieros. A su vez emprendieron un proceso de reforma de los sistemas de pensiones y de privatización de las empresas estatales que estimuló sus mercados de capital. (p.210)

El país no fue ajeno a esta dinámica, puesto que la búsqueda de una supuesta estabilidad financiera influyó en la realización de transformaciones económicas que tuvieron gran calado en las dinámicas posteriores, así, la llevó a aceptar concesiones con multinacionales, provocando que, en la década de los 90's, aumentara la participación de los bancos extranjeros en el mercado interno (Maldonado, 2018), asimismo, se realizaron reformas en el sector financiero que tendría sus repercusiones en el sector de la vivienda, como pasar de bancas especializadas a multibancas (Cuervo y Jaramillo, 2009). Por su parte, Suárez y Rodríguez (*s.f.*) expresan que la financiarización en Colombia se dio por la implementación de una tasa de cambio flexible, la liberación de la tasa de interés y la apertura del sector financiero a la inversión extranjera. Como se puede ver, todas estas transformaciones y reformas se dan en el marco de la apertura económica que experimentó el país a principios de la década de 1990, en su afán de incorporarse al mercado mundial de la mano del neoliberalismo y, hay que decirlo, con la participación del Estado.

Como se observó en el apartado anterior, las economías subdesarrolladas se insertan a la financiarización de forma subordinada, debido a las exigencias de los países desarrollados por medio de multinacionales, bancos extranjeros o instituciones como el FMI y el BM, las cuales

cumplen su cometido por la anuencia del Estado. De este modo, la crisis que experimentó Colombia a finales de los 90's se debe, en parte, al cambio del papel del Estado, que permitió la transformación de políticas económicas, pues lejos de lo que piensan los neoliberales, el Estado es fundamental para que el mercado funcione sin complicaciones. Entonces, se puede decir que no hay una mano invisible del mercado, como lo creyeron los economistas liberales clásicos y lo retomaron los neoliberales, sino que existe una relación marcada entre la institucionalidad y el neoliberalismo, la cual, como ya lo habíamos expresado, se materializó en la Constitución de 1991.

Comprender el papel del Estado colombiano en un capitalismo neoliberal dominado por las finanzas, nos lleva a incorporar una categoría de análisis nueva, empleada por Brenner et al. (2015), a saber, *Neoliberalismo Realmente Existente*, dicha categoría nos permite ver el modo en el que se articulan los marcos regulatorios de cada Estado con el mercado y, en el caso de esta investigación, con el mercado de la vivienda, puesto que son las políticas públicas las que le dan dinamismo a la economía. Se debe decir que la intervención estatal varía de acuerdo a las diferencias históricas, sociales, políticas y económicas, generando la *dependencia de la trayectoria* (Brenner et al., 2015). De este modo, se entiende el por qué la financiarización subordinada en Colombia difiere de otros procesos, ya que no sufrió la crisis de la deuda de los 80's, aunque sí, como se verá, su propia crisis en los 90's, luego de la incursión del neoliberalismo con la participación activa del Estado colombiano.

Por otro lado, hay que mencionar que tras la apertura económica y, por tanto, el aumento de los flujos de capital desde varios países del Norte Global, aunado a las transformaciones financieras a las que hicimos alusión, van a generar otro tipo de prácticas y comportamientos de diversos autores tales como 1. Estado, 2. privados y 3. los hogares:

1. Con relación a lo que expusimos en el párrafo precedente, la intervención del Estado es polifacética (Lapavitsas, 2016), su intervención se da en el plano económico, con la emisión de títulos de Estado o títulos de deuda, que se intercambian en la bolsa de valores; en términos políticos, al crear el marco regulatorio, consecuente a las exigencias del mercado; su intervención también se da en lo social, al reducir el gasto público. En este punto todo está interrelacionado, así, en el caso de la vivienda, los títulos que se venden en el mercado se dan por la securitización de hipotecas; en lo político, la estructuración de instrumentos normativos ha servido como fundamento para la expansión de las dinámicas de la financiarización de la vivienda en el país (Carmona, 2022); por último, al pensar la vivienda como un servicio, el Estado se libra de su responsabilidad de proveedor de la vivienda y se convierte en facilitador.
2. Este punto tiene una estrecha relación con el anterior, puesto que, al reducirse la intervención del Estado en el plano social, garantiza la entrada de privados, de este modo, para Torija y Gottschalk (2018) “la privatización de empresas estatales en los años noventa también creó espacio para el desarrollo de los mercados de capital, pues en muchos casos los recién llegados movilizaban un volumen significativo de capital en los mercados de bonos y acciones.” (p. 211). Según estos autores, la apertura económica también permitió que extranjeros tomaran el control de importantes empresas en los sectores de energía, telecomunicaciones y finanzas. Habría que agregar también, la incidencia que se esperaba que tuvieran los promotores y constructores de vivienda privados, luego de la liquidación

del ICT⁵, lo que significó la eliminación abrupta de la producción estatal (Cuervo y Jaramillo, 2009)

3. Por último, la transformación en el comportamiento de los hogares en la financiarización, se da en diversos planos y por factores estructurales que hemos intentado develar acá. Quizá de las transformaciones más importantes que se encuentran tienen que ver con el consumo, pues si bien es cierto el acceso a bienes y servicios aún se hace por medio del dinero efectivo, mecanismos financieros como las tarjetas de crédito, la bancarización, el endeudamiento, entre otras, se convierten en el medio para hacerle frente a la existencia. El estancamiento de los salarios ha llevado a que trabajadores y hogares incursionen en la lógica de la financiarización para mantener su nivel de consumo. La siguiente cita de Martínez y Borsari (2021) puede ser muy ilustrativa al respecto: “en efecto, el endeudamiento de los hogares colombianos (crédito al consumo + vivienda) se incrementó sustancialmente en el período 2005-2020, al pasar de 47 billones a 260 billones de pesos (en precios constantes de 2020)”. (p.910). Si el salario mínimo en Colombia no alcanza para lo mínimo, se entiende el hecho de que cada vez más personas ingresen a productos financieros, ya no sólo para la vivienda, sino sobre todo para bienes de consumo inmediato. A esto nos referimos cuando hablamos de financiarización de la vida cotidiana.

Puede verse, entonces, el cambio en los patrones de comportamiento de varios agentes en el país, dichos cambios se dan en los 90's con todo lo que hemos apuntado: desregulación estatal, reducción del gasto público, privatizaciones, apertura económica, liberalización del mercado, del comercio y del sector financiero. Esto se debe a la incidencia de instituciones como el FMI y el

⁵ Instituto de Crédito Territorial. Esta institución cumplió un papel fundamental en gran parte del siglo XX en lo concerniente a solucionar el déficit de vivienda de los estratos más bajos (Ver: Urrutia, M y Namen, O (2011); Cuervo, N y Jaramillo, S. (2009).

BM, tras el Consenso de Washington. El neoliberalismo y las finanzas tienen una relación estrecha, que acentuó las asimetrías existentes entre las economías avanzadas y las subdesarrolladas en general y la de Colombia en particular. La crisis que atravesó el país a finales de la década de los 90's es un claro ejemplo de ello, de este modo, hablamos de la existencia de una financiarización subordinada en Colombia.

1.3.1 La vivienda en la financiarización subordinada: un derecho que se mercantiliza

Con lo que hemos expuesto hasta el momento, queda claro cuál ha sido la repercusión de las finanzas en la vivienda, pues ésta ya no es vista como un derecho sino como un activo financiero (Madden y Marcuse, 2018; Rolnik, 2017). Son razones estructurales que se dan en diversas escalas espaciotemporales, las que han transformado por completo la forma de acceso a la vivienda. El neoliberalismo con sus implicaciones aparece, una vez más, como generador de dinámicas nuevas que, como se vio, influyó en el comportamiento de diversos agentes.

El Estado colombiano venía de una experiencia intervencionista en materia habitacional por medio de instituciones como el Instituto de Crédito Territorial (ICT), Banco Central Hipotecario (BCH) y, a nivel distrital, la Caja de Vivienda Popular (CVP). No obstante, para 1972, con la creación del sistema UPAC (Unidad de Poder Adquisitivo Constante), se alejaba del intervencionismo y se acercaba más a una posición liberal respecto a la vivienda, según Cuervo y Jaramillo (2009) “en el sistema UPAC las funciones de canalizar el ahorro y de colocar los préstamos fueron encomendadas a unas entidades financieras especializadas pero de carácter privado que fueron denominadas Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV)” (p.4). La forma en la que funcionaban atraía a ahorradores que depositaban parte de sus ingresos en las CAV, lo que fue beneficioso para UPAC, ya que “atrajo un volumen considerable de ahorro que por disposición

legal debía destinarse al sector de la construcción, rompiendo la tendencia anterior de escasez de fondos para la rama.” (Cuervo y Jaramillo, 2009, p.5).

Por otro lado, UPAC adquirió un carácter semi-monopólico, pues la financiación de la vivienda por medio de este mecanismo se concentró en los estratos altos. Los sectores bajos de la sociedad accedían a la vivienda de manera informal, por medio de la autoconstrucción o, en su defecto, con el ICT, el cual producía vivienda para sectores bajos en condiciones económicamente favorables. No obstante, en plena apertura económica, la Ley 003 de 1991, liquidó al ICT y lo reemplazó por INURBE, al cual se le dio la misión de otorgar y administrar subsidios de vivienda social, de este modo, el Estado deja de producir vivienda para los más pobres (Cuervo y Jaramillo, 2009).

Lo anterior se da en el marco del neoliberalismo, cuyo propósito es deslegitimar la actuación de entidades estatales para justificar la liquidación y privatización, así como inducir en la reducción del gasto público, como se pudo ver, el Estado deja de producir viviendas por medio del ICT y pasa a administrar y a otorgar subsidios. La crisis de instituciones públicas para esos años también la atravesó el BCH, el cual quebró a finales de la década de los 90’s (Urrutia y Namen, 2011). De este modo, se puede dilucidar las transformaciones políticas inducidas por procesos macroeconómicos, que influyeron en la forma en la que actuaba el Estado colombiano en lo concerniente a la producción de vivienda para las clases sociales más bajas. La liquidación de estas entidades y el tránsito al Estado neoliberal implicó un cambio en el esquema, ya que hasta antes de 1991 el Estado era directamente constructor de viviendas, proveedor de créditos y de subsidios, pasando luego a otorgar subsidios a la demanda (Chiappe, 1999)

La institución que aparece en este contexto como reemplazo del ICT, es el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE) cuyo propósito es regular y

asignar subsidios a las personas que lo necesitan; a la par, aparecen las cajas de compensación las cuales “desempeñarían un papel fundamental en la asignación de estos subsidios para empleados de bajos ingresos y sus familias, y a su vez actuaran como promotoras de vivienda.” (Camelo y Campo, 2016, p. 110). Así pues, el Estado se va desplazando en todo el proceso de producción de vivienda social, permite la participación de otros actores y propicia la creación de unos nuevos, generando cambios en los mecanismos de acceso a la vivienda, siendo estos cada vez más intrincados para la mayoría de familias en la ciudad de Bogotá.

Esa nueva dinámica condujo, de forma directa, a la crisis que experimentó el país a mediados de los 90's, dado al boom económico y crediticio que se presentó entre los años 1992-1994, el cual conllevó a “un elevado crecimiento de la cartera crediticia, burbuja en el precio de los activos, alta deuda empresarial, intenso endeudamiento de los hogares para consumo y vivienda y financiamiento del déficit público con deuda interna y externa y privatizaciones.” (Flórez, 2001, p.46). En otras palabras, la financiarización subordinada, en la que la deuda aparece como un elemento principal, va tomando forma en los años previos a la crisis en el país.

Si bien en esos años, la Constitución promulgaba por garantizar los derechos básicos de los colombianos, vemos que varios de estos se transforman en servicios, así pese a que en el artículo se señale que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna, para lo cual “el Estado fijará las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de vivienda de interés social”, asimismo “sistemas adecuados de *financiación a largo plazo*”, lo que indica, de manera clara, que la única forma de acceder a la vivienda en el país es sometiéndose a la financiarización, pero esta financiarización es subordinada, pues en el mismo artículo menciona que le corresponde al Estado fijar “las *formas asociativas* de ejecución de estos programas de

vivienda”⁶, no sobra decir que estas formas de asociación son convenios con entidades privadas, urbanizadores, promotores, capitales nacionales e internacionales, entre otros agentes, para la ejecución de los programas de vivienda.

Por lo anterior, se puede decir que desde la misma Constitución se empiezan a ver los signos de la financiarización subordinada de la vivienda, lo cual queda claro con lo que apuntamos líneas arriba: son los años de la apertura económica y el neoliberalismo ingresa de forma paulatina al país. De esta forma, se comprende la relación entre la institucionalidad y el neoliberalismo, el Estado no desaparece, sino que se vuelve funcional a este. En ese sentido, toda la normatividad que expida tanto el gobierno nacional como el distrital cumple con las exigencias del mercado y permite que la financiarización de la vivienda logre perpetuarse en el país.

En este contexto de financiarización la vivienda pierde su valor de uso y se convierte en un valor de cambio; además de ello cumple un papel de control social, pues genera deuda y, como se verá en este trabajo, confina a población de bajos ingresos en la periferia (Salinas, 2019 y Salinas y Janoschka, 2023). La financiarización subordinada de la vivienda en Colombia es un fenómeno complejo que se materializa en el espacio construido, transformando no solo el paisaje y la morfología de las ciudades, sino también las prácticas cotidianas de distintos grupos sociales. Por ello, se hace necesario caracterizar la localidad de San Cristóbal, ubicada al suroriente de la ciudad de Bogotá, ya que el capitalismo financiero (en alianza con el inmobiliario) requiere de mayores espacios para que exista un flujo constante de capitales y, en ese sentido, se entiende la expansión hacia las periferias.

⁶ Ver: Constitución de Colombia, 1991. Artículo 51. Énfasis propio.

Capítulo 2. San Cristóbal: caminando su historia y conociendo la ruta de la investigación

La financiarización subordinada de la vivienda organiza la vida social en diferentes escalas: convierte a familias enteras en fábricas endeudadas⁷, crea nuevas dinámicas espaciales y otras relaciones sociales de poder y control, además de esto transforma el paisaje urbano y la morfología de los barrios populares. La financiarización de la vivienda responde a intereses privados, tanto nacionales como internacionales, más que a las necesidades habitacionales de la población. En ese sentido, se impone el valor de cambio sobre el valor de uso en contextos en los que se busca, en primera medida, un lugar que posibilite estabilidad y seguridad a mediano y largo plazo.

Por lo anterior, es necesario caracterizar la localidad de San Cristóbal, esta se realiza a partir de la revisión de páginas oficiales del Distrito, archivos, textos oficiales y académicos, la caracterización va en doble vía: por un lado, situar el lugar de estudio y, por otro, entender los procesos históricos y geográficos de una de las localidades más grandes de la ciudad; así, se encuentran datos relacionados con el estrato socioeconómico, algunos datos sobre empleo en la localidad y un subtítulo dedicado al análisis de la movilidad y el transporte en San Cristóbal. Transversal a la caracterización que se pretende en este apartado está la cuestión de la vivienda, pues las formas de producción y acceso a la misma cambian en consonancia a transformaciones históricas, políticas, económicas, etc.

⁷ Para un mayor acercamiento al concepto de *fábrica endeuda* revisar: Lazzarato, M. (2013). *La fábrica del hombre endeudado. Ensayo sobre la condición neoliberal*. Amorrortu, Buenos Aires. En este texto el autor plantea que nos encontramos en una economía de la deuda, la cual alimenta el proyecto neoliberal. Expresa que la relación entre acreedor y deudor acentúa los mecanismos de explotación y dominación, por lo que la deuda se convierte en un dispositivo para la disciplina y el control social.

2.1 Historia del poblamiento en San Cristóbal: de la hacienda a los proyectos inmobiliarios

El poblamiento de la localidad se dio por el valle del Río Fucha, en el cual la hacienda como una forma de organización económica fue importante, de este modo, desde el siglo XVII y hasta inicios del siglo XX, se identificaron cinco núcleos de tenencia de tierra: San Vicente, San Cristóbal, La Regadera, Los Molinos de Chiguaza y Juan Rey (Forero, 1999), de estas tenencias se conocen las haciendas y fincas propiedad de diferentes familias durante el periodo de la colonia, tal como la hacienda La Milagrosa (ver imagen 1), la cual “cambió de nombre según su dueño de turno, por lo que se le conoció como la Quinta de los Virreyes, la Quinta del Fucha, la Quinta de Caicedo, la Quinta de Nariño y la Quinta de Ramos” (Forero, 1999, p. 331). Es en estas haciendas, entre los años 1890 y 1905, donde aparece el primer asentamiento suburbano, la localidad debe su nombre a una de estas: San Cristóbal

Imagen 1. Hacienda La Milagrosa



Fuente: Ramírez (2016)

Por otro lado, es importante mencionar que la extracción minera se localizó en el sur de los cerros orientales, allí se establecieron los chircales que posibilitaron el crecimiento de Bogotá

durante las primeras décadas del siglo pasado, además le dieron su característico color anaranjado. Mientras en el sur se explotaba mano de obra para la producción de ladrillo, en el norte se expandía la mancha urbana. La extracción minera de roca sedimentaria en el sur de una ciudad que crecía de forma acelerada posibilitó la construcción de diferentes infraestructuras, entre ellas las de vivienda.

En la localidad cuarta están los primeros chircales, así como las primeras fábricas de ladrillo existentes y sus estructuras prevalecen como un rezago del pasado, de estos chircales los más reconocidos fueron Alto Frente, el Jacobo Junca y el de la familia Castaño en la Finca Buenos Aires, hoy barrio Las Mercedes (Forero, 1999) Así pues, el crecimiento urbano de Bogotá no se entiende sin considerar la minería en el suroriente.

La extensión urbana de la localidad se explica a partir del proceso histórico que llevó a su configuración. Como en otras zonas de Bogotá, la mayoría de población que hoy la conforman son descendientes de inmigrantes de otras regiones del país, desplazados por la violencia o que salieron buscando mejores oportunidades. El crecimiento urbano de San Cristóbal está atravesado por distintos momentos, no se dio de manera uniforme, sino que se enmarcan en olas migratorias que configuraron y, con el tiempo, consolidaron los barrios de la localidad.

De este modo, hacia 1915 se construye el primer barrio obrero de la ciudad en cercanías al río Fucha, a saber, San Francisco Javier, hoy conocido como Villa Javier, el cual fue erigido por los jesuitas; cinco años después se levanta el barrio Veinte de Julio, consolidado en 1930, siendo un foco de recepción de campesinos expulsados de diferentes zonas del país por la violencia que se vivía en los campos. Además de estos dos barrios, para los años 30's se encontraban San Cristóbal, Vitelma, Santa Ana, 1° de Mayo (hoy Velódromo), Santa Inés y Sudamérica. La migración campo-ciudad aumentó en los años cincuenta debido al periodo que se conoce como La

Violencia, esta migración “tenía como fuentes principales las ensangrentadas comarcas de Cundinamarca, Boyacá y Tolima: como consecuencia del fenómeno migratorio (desplazados) aparecieron barrios como Buenos Aires, El Sosiego, San Isidro, Bello Horizonte, Córdoba y Santa Ana, entre otros.” (Alcaldía Distrital de Bogotá, s.f)

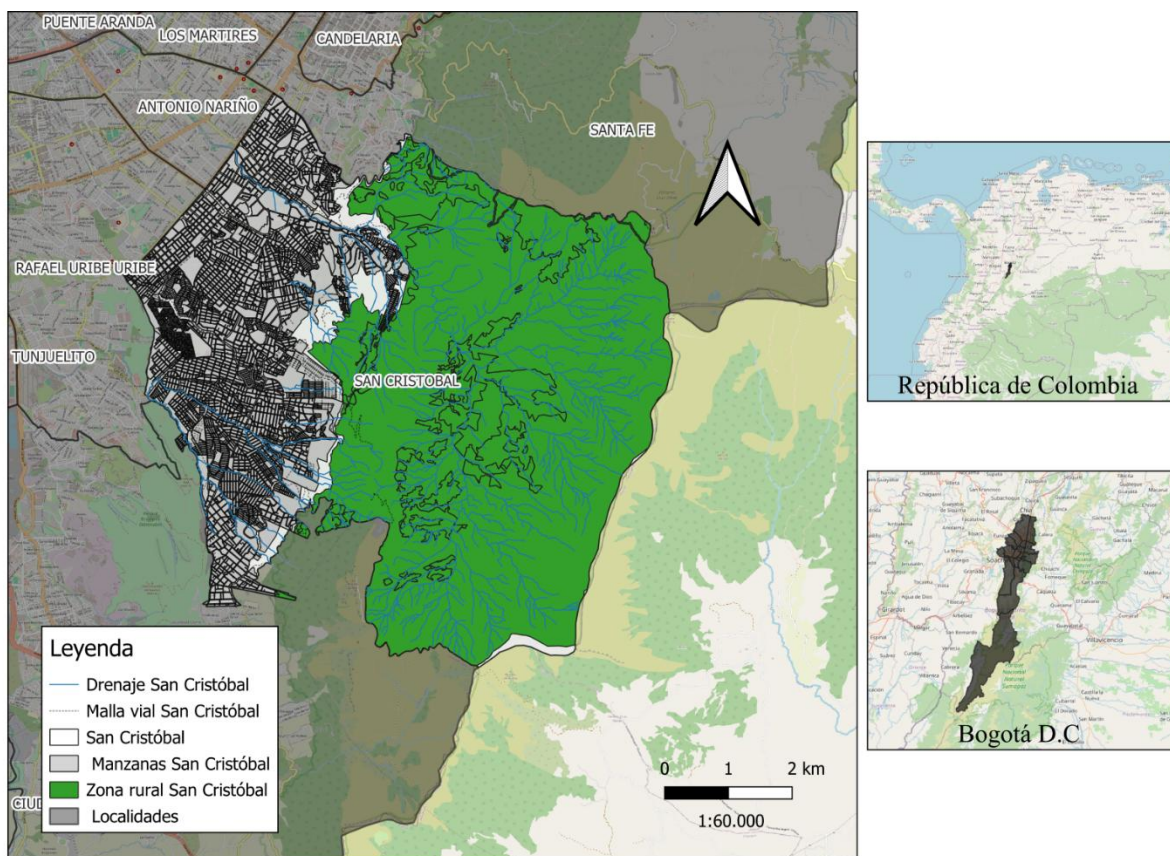
Queda claro que la migración determinó el proceso de poblamiento en la localidad, pues en aproximadamente sesenta años (entre 1890 y 1948) consolidó quince de sus barrios más importantes y representativos. La migración campo-ciudad que se dio por los procesos de modernización de Bogotá, pero sobre todo por el conflicto interno armado, convirtió a la localidad en una de las más grandes de la ciudad, así, “entre 1950 y 1980 San Cristóbal es la localidad de mayor crecimiento poblacional y, por ende, en extensión de Bogotá. En este transcurso de tiempo se constituye cerca del 75% del total de sus barrios” (Forero, 1999, p.343)

Los distintos momentos de poblamiento de la localidad se manifiestan en el espacio con un tipo particular de vivienda o lugar de habitación. En un primer momento, la actividad agrícola en los molinos de trigo y maíz posibilitaron la hacienda como un tipo de relación social con un orden jerárquico establecido (hacendado, inquilinos y trabajadores); luego, con la extracción minera para la construcción, se establecen los primeros barrios obreros, erigidos por los mismos trabajadores de los chircales y fábricas de ladrillos o, en su defecto, por compañías extranjeras como el caso del barrio Buenos Aires (Forero, 1999) y por los jesuitas tal como sucedió en Villa Javier; en un tercer momento, se encuentran los barrios populares y de autoconstrucción, los cuales constituyen la mayoría de la localidad; finalmente, el cuarto momento corresponde a las urbanizaciones y proyectos inmobiliarios adelantados por el Estado y por privados.

2.2 “Entre Nubes”, ríos y montañas: características geográficas y demográficas de San Cristóbal

La localidad cuarta de San Cristóbal se ubica en el sur oriente bogotano, limita al norte con la localidad de Santa Fe, al oriente con el municipio de Ubaque, al sur con la localidad de Usme y el municipio de Chipaque, al occidente con las localidades Antonio Nariño y Rafael Uribe Uribe. Entre las localidades de la ciudad, es la quinta en extensión, cuenta con un área total de 4.909 hectáreas, así 1.629 pertenecen al suelo urbano y 3.280 a suelo rural, estas últimas corresponden a la Reserva Protectora Bosque Oriental o lo que conocemos como Cerros Orientales. (Ver mapa 1) Además, una parte del Parque Ecológico Distrital de Montaña Entrenubes se encuentra en San Cristóbal.

Mapa 1. Ubicación de San Cristóbal



Fuente: elaboración propia a partir de datos del IDECA

El crecimiento de San Cristóbal llevó a que en los años 70's se conformara la Alcaldía Menor Número Cuatro del Distrito Especial de Bogotá, se establecen sus límites y se designa un alcalde menor para su administración. Esto queda establecido en el Acuerdo 26 del año 1972 (Secretaría Distrital de Planeación, 2018). Al constituirse la ciudad como Distrito Capital en la década de 1990, se establecen otros criterios para las localidades, así, en temas administrativos,

la localidad cuenta con la Alcaldía Local de San Cristóbal, correspondiéndole como nomenclatura el número 4. De acuerdo a la Ley 1 de 1992 reglamentó las funciones de las Juntas Administradoras Locales (JAL), de los Fondos de Desarrollo Local y de los Alcaldes Locales y se determinó la asignación presupuestal de las localidades. (Secretaría Distrital de Planeación, 2018)

En cuanto a datos demográficos, según proyecciones de la Secretaría de Integración Social (2023) la cantidad de habitantes de San Cristóbal es de 406.498 habitantes, de los cuales 406.428 están ubicados en el suelo urbano y solo 70 habitantes en suelo rural. Estos están distribuidos en cinco Unidades de Planeamiento Zonal-UPZ: San Blas (32), Sosiego (33), 20 de Julio (34), La Gloria (50) y Los Libertadores (51). Solo la UPZ Sosiego tiene clasificación de Residencial Consolidado, las otras UPZ tienen una clasificación de Urbanización Incompleta debido a deficiencias de infraestructura, accesibilidad, equipamientos y espacio público (ver Tabla 1).

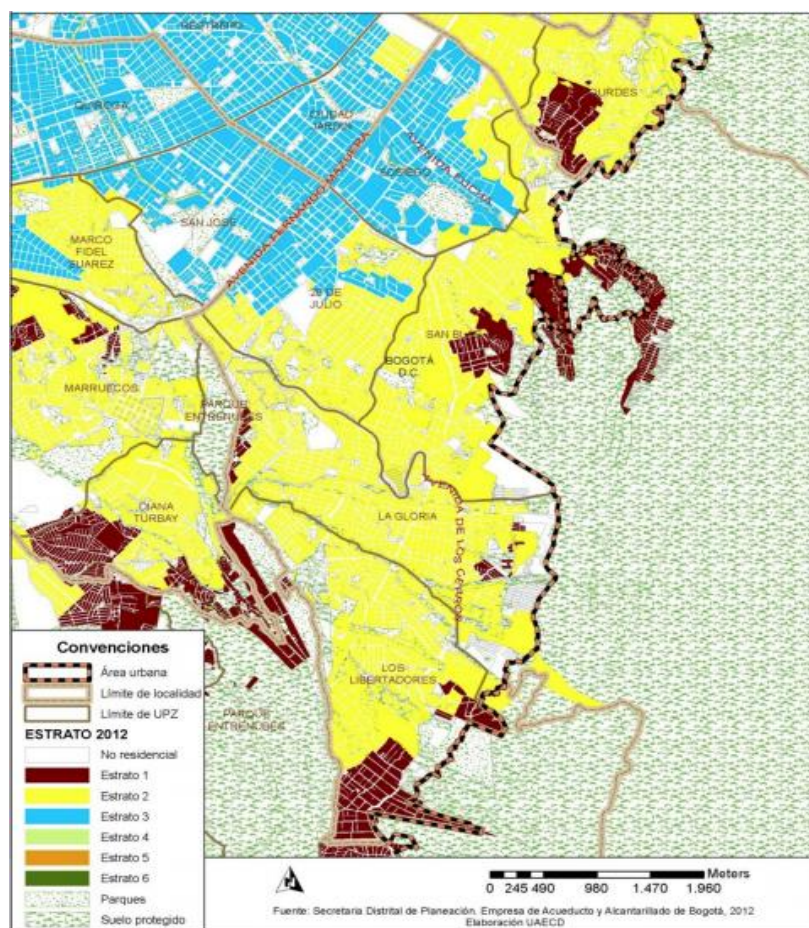
Tabla 1. Clasificación y extensión UPZ

Número	UPZ	Clasificación
32	San Blas	Residencial de Urbanización incompleta
33	Sosiego	Residencial consolidado
34	20 de Julio	Residencial de Urbanización incompleta
50	La Gloria	Residencial de Urbanización incompleta
51	Los Libertadores	Residencial de Urbanización incompleta

Fuente: tomado y adaptado de Secretaría Distrital de Planeación (2018)

Por otro lado, es importante hablar de la estratificación socioeconómica en San Cristóbal, la cual es una herramienta que permite focalizar el gasto público, así como cobrar de manera diferenciada los impuestos. Para esto se consideran características físicas externas de la vivienda, criterios relacionados con el hábitat y el entorno urbano, es decir, con los tipos de vías y andenes. Esta clasificación se divide en seis estratos: 1. Bajo-bajo, 2. Bajo, 3. Medio-bajo, 4. Medio, 5. Medio-alto y 6. Alto. Teniendo en cuenta lo mencionado, en la localidad predomina el estrato socioeconómico 2, según los datos de los que disponemos de las manzanas de San Cristóbal, 13,1% se clasifican Sin estrato, el 10,6% en Estrato 1, 67,2% en Estrato 2 y 9,1% en Estrato 3 (ver mapa 2)

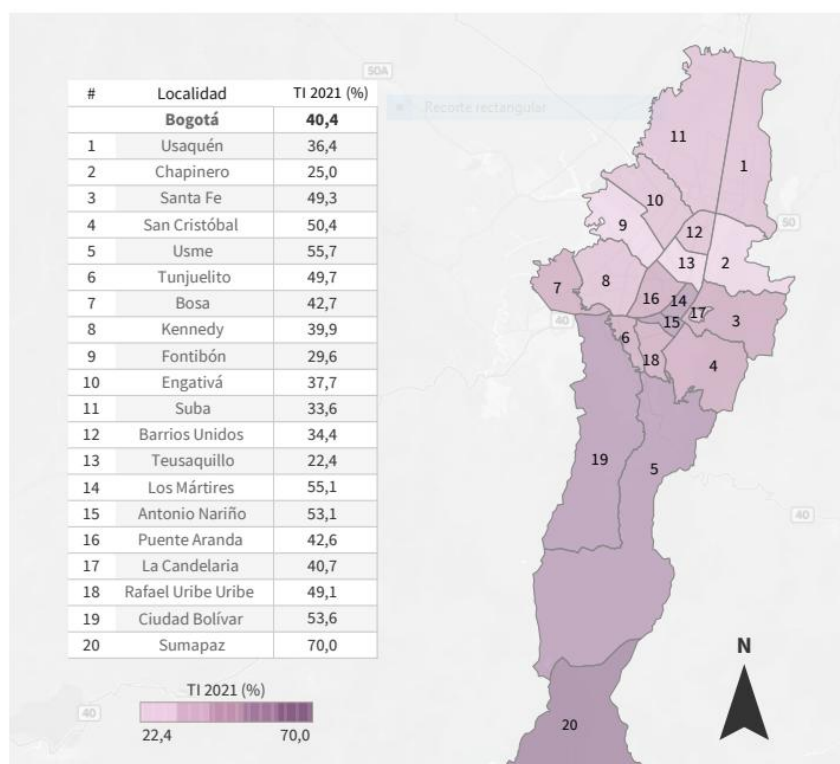
Mapa 2. Estratificación Socioeconómica de San Cristóbal



Fuente: página oficial de la Alcaldía Local de San Cristóbal (s.f)

La localidad presenta una tasa de informalidad de 50,4% siendo de las más altas de la ciudad (ver mapa 3), en ese sentido surgen cuestiones relacionadas con la vivienda: ¿estas personas pueden acceder al mercado formal de la vivienda? ¿pueden acceder a un crédito de vivienda si no cuentan con un empleo formal? ¿están en la capacidad de endeudarse con los ingresos que devienen de su trabajo? ¿en qué condiciones de vida se encuentran actualmente? Estas preguntas surgen por la cantidad de proyectos ofertados en la localidad, pues si bien son VIS no sabemos quiénes acceden a esta vivienda, dado que en la informalidad es más difícil que las entidades financieras y bancarias concedan un crédito.

Mapa 3. Tasa de informalidad por localidad



Fuente: Secretaría de Desarrollo Económico (2023)

Aunado a la informalidad, hay que agregar que presentó la tasa de desempleo más alta en la ciudad, siendo esta de 17,6%, por encima de Usme y Ciudad Bolívar, las cuales obtuvieron 17,0% y 16,3%, respectivamente (Secretaría de Desarrollo Económico, 2018). Entonces si la

localidad de San Cristóbal se encuentra con una de las tasas más altas de informalidad y con la más alta de desempleo ¿se puede acceder a la vivienda en estas condiciones?

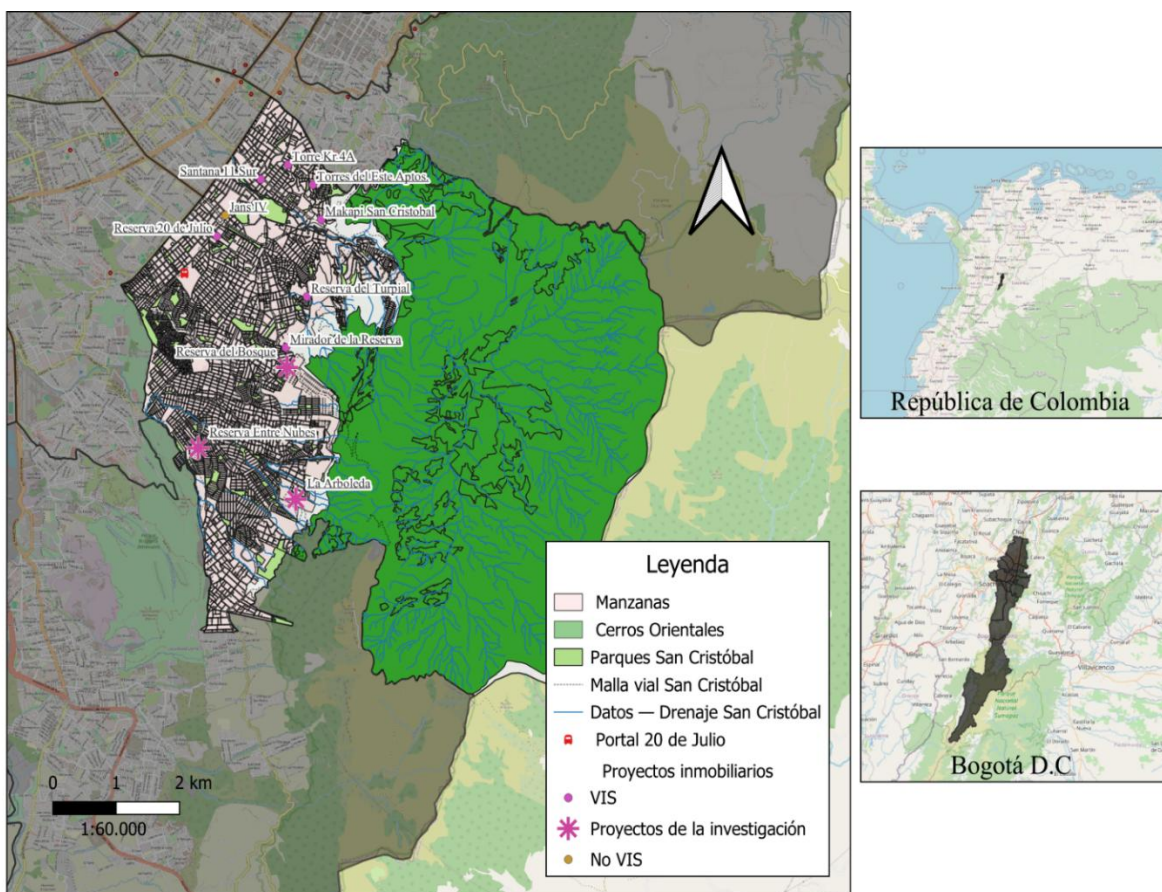
También es importante mencionar los usos del suelo con los que dispone la localidad, siendo el uso residencial el predominante, así el 66% de los predios se usan para tal fin, lo cual hace de San Cristóbal la segunda localidad con mayor uso en este aspecto, después de Rafael Uribe Uribe. El 12,5% de los predios se usa para servicios y el 12,3% tiene un uso comercial (Secretaría Distrital de Planeación, 2018)

En cuanto a la vivienda, que es lo que finalmente nos interesa tratar en la investigación, la población de San Cristóbal es en su mayoría arrendataria, pues de los 120.987 hogares que participaron en la Encuesta Multipropósito del año 2017 “el 39,4% (47.631), viven en viviendas propias pagadas en su totalidad, 5,9% (7.087) habitan una vivienda la cual está pagando, 43,4% (52.547) habita una vivienda en arriendo o subarriendo, 6,7% (8.090) hogares habitan en viviendas en usufructo y finalmente el 4,7% (5.632) hogares habitan en viviendas bajo otra forma de tenencia” (Secretaría Distrital de Planeación, p. 143, 2018). Los procesos de financiarización de la vivienda se presentan como la panacea para que la gente pueda acceder a una vivienda en propiedad, por eso es tan llamativo que, en la localidad, actualmente existan un total de 11 proyectos inmobiliarios, dirigidos a personas de estrato socioeconómico 2 que, tal como demostraremos en esta investigación, la única forma que tienen para poder acceder a uno de ellos es por medio de la deuda. (ver mapa 4)

Por otro lado, no está de más mencionar que los proyectos inmobiliarios que se producen en la periferia de una ciudad tan grande como Bogotá, no se dan de manera deliberada, sino que responde a los intereses del sector inmobiliario y financiero, que encuentran en la periferia suelo a bajo costo y un nicho de mercado por la cantidad de habitantes en estas zonas. No obstante, la

deuda se convierte en un impedimento para que las personas de escasos recursos, a las que se supone van dirigidas las viviendas VIS, accedan a esta.

Mapa 4. Proyectos inmobiliarios en San Cristóbal



Fuente: elaboración propia a partir de datos del IDECA

2.3 Movilidad y transporte en San Cristóbal

La movilidad y el transporte son un elemento importante en los estudios urbanos contemporáneos, además guarda una estrecha relación con la vivienda y la producción de esta, pues de allí se establecen los patrones de segregación socioespacial que existen en una ciudad como Bogotá, considerando el desplazamiento de los habitantes a sus destinos cotidianos (trabajo, educación, recreación, etc.)⁸ Así, se analiza las formas de desplazamiento de los habitantes de la

⁸ Aunque entendemos que los estudios sobre movilidad van más allá del análisis de los desplazamientos que realizan las personas para cumplir con sus actividades diarias, en esta caracterización y en la investigación, lo enunciamos de

localidad, el transporte público con el que se dispone y los proyectos que se desarrollan desde el Distrito para mejorar la movilidad de San Cristóbal.

Según datos de la Secretaría Distrital de Planeación (2018) los desplazamientos que realizan los habitantes son a pie (44,1%), en el Sistema Integrado de Transporte Público (SITP) o bus convencional con un 20%, los desplazamientos en Transmilenio representan el 11% y el uso de vehículo particular y moto son reportados, cada uno, con un 5,3%. Estos datos por sí mismos no dicen mucho, pero si se comparan con otras localidades de la ciudad empiezan a tener sentido, por ejemplo, los viajes en vehículo son menos respecto al total de la ciudad que es 11,4%, también podemos decir que el uso del transporte público o convencional y el de Transmilenio, no son tan relevantes si se compara con localidades como Bosa, Kennedy y Ciudad Bolívar (ver tabla 2)

Tabla 2. Medios de desplazamientos usados en Bogotá

Localidad	Peaton	Transporte público convencional y SITP	Transmilenio	Automovil	Bicicleta	Moto	Taxi	Alimentador	Otros
Usaquén	21,1	21,6	15,9	19,7	4,4	4,5	5,7	0,9	6,1
Chapinero	18,0	21,3	24,6	16,8	2,5	4,9	8,0	0,7	3,4
Santa Fe	17,7	27,3	26,4	11,2	1,8	5,8	5,5	0,5	4,1
San Cristóbal	44,1	20,0	11,1	5,3	1,9	5,3	2,9	4,4	5,1
Usme	53,4	18,2	14,3	2,6	0,5	4,1	1,8	2,6	2,5
Tunjuelito	35,1	29,6	10,1	4,9	4,3	4,3	5,0	1,3	5,3
Bosa	46,9	21,5	10,2	2,7	7,2	4,5	1,2	2,2	3,5
Kennedy	31,6	29,7	9,1	8,2	4,7	5,3	3,2	2,3	5,8
Fontibón	26,5	28,3	7,1	12,4	4,5	6,4	5,7	0,8	8,3
Engativá	36,9	23,8	9,0	10,0	5,2	4,2	3,9	1,4	5,4
Suba	28,1	18,0	14,5	15,1	6,9	4,8	4,6	1,3	6,6
Barrios Unidos	26,4	20,1	18,5	16,2	4,3	3,5	5,9	0,4	4,6
Teusaquillo	16,6	22,4	23,3	17,0	3,5	3,4	8,0	0,3	5,5
Los Mártires	23,2	22,5	23,0	13,8	3,3	4,5	4,9	1,1	3,8
Antonio Nariño	22,2	29,5	16,1	13,6	3,2	4,5	7,3	0,3	3,3
Puente Aranda	28,5	28,6	10,8	10,6	4,9	6,7	5,5	0,1	4,4
La Candelaria	24,3	26,8	22,1	10,8	1,5	5,1	5,0	1,0	3,3
Rafael Uribe Uribe	36,0	20,4	17,7	6,1	3,6	4,3	4,9	2,6	4,4
Ciudad Bolívar	41,9	26,6	12,4	3,6	2,9	4,4	2,2	2,5	3,5
Bogotá	30,2	23,4	14,5	11,4	4,4	4,8	4,7	1,4	5,1

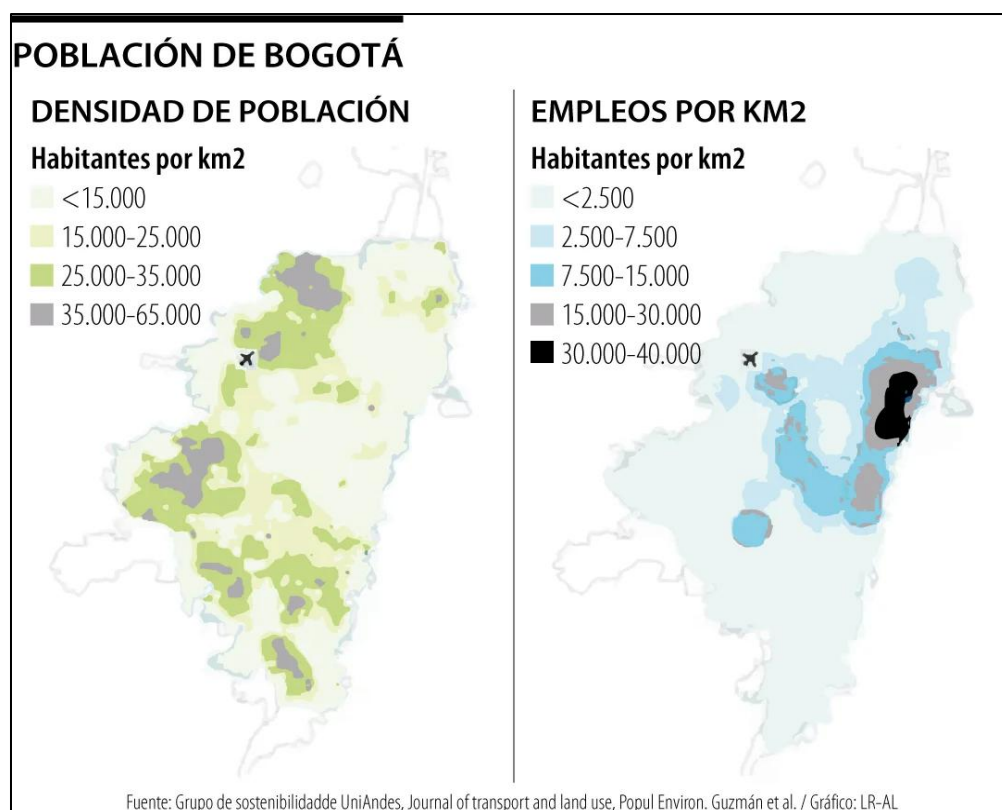
Fuente: Secretaría Distrital de Planeación (2018)

Por otro lado, el tiempo de promedio de una persona de la localidad de San Cristóbal desplazarse caminando a una estación de Transmilenio o una parada alimentadora es 14,5 minutos,

esta forma para entender las condiciones de transporte de la localidad de San Cristóbal. Para un acercamiento a los estudios sobre movilidad ver: Jirón, P e Imilán W (2018)

superior a los 12,8 en el promedio de la ciudad, este dato no es menor, pues según la Secretaría Distrital de Planeación (2018) las personas que más tiempo destinan para llegar a las estaciones o paraderos son las del estrato 1 y 2, con 17,2 y 15,0 minutos, respectivamente. Aunado a este punto, las personas invierten entre 60 y 100 minutos para llegar a sus lugares de trabajo, ya que la densidad poblacional no se corresponde con los lugares donde está concentrado el empleo. (ver mapa 5)

Mapa 5. Zonas de residencia y concentración de empleo en Bogotá

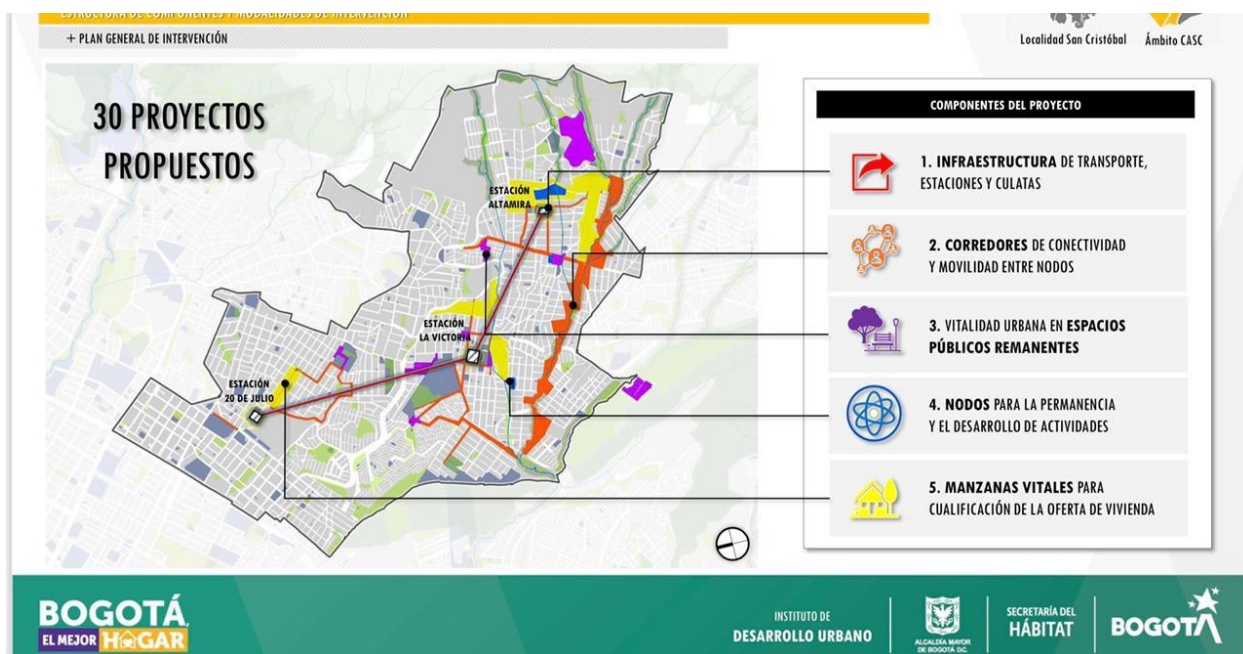


Fuente: La República (2022)

En el mapa 5 puede verse que localidades periféricas como Suba, Fontibón, Engativá, Kennedy, Bosa, Usme y San Cristóbal concentran la mayor cantidad de trabajadores de la ciudad, quienes gastan más tiempo y dinero en sus desplazamientos diarios a sus puntos de trabajo (La República, 2022). Hay que mencionar que la construcción de VIS en estas zonas agudiza la

segregación socioespacial, pues no cuentan con los equipamientos y servicios que dispone la ciudad en el centro y el norte, además estos proyectos VIS pocas veces vienen acompañados de soluciones a la movilidad y el transporte. Para San Cristóbal, el Distrito adelanta la construcción de un Cable Aéreo, en el que se pretende conectar la parte alta de la localidad (Altamira) con el Portal 20 de Julio en un lapso no mayor de 10 minutos (ver mapa 6).

Mapa 6. Cable Aéreo en San Cristóbal



Fuente: Secretaría del Hábitat (2021)

Este proyecto es muy grande y busca responder a la movilidad y al transporte en esta parte de la localidad, además el proyecto incluye la construcción de parques, la revitalización del espacio público, manzanas del cuidado⁹, el mejoramiento de la vivienda y la oferta de vivienda de interés social, como queda en evidencia en el mapa 6. Para que esto sea posible el Distrito requiere de 157 predios, de los cuales 128 son privados, pues sobre el papel el Cable Aéreo tiene una extensión de 2,8 kilómetros (Bogotá, 2023). Es llamativo que, para el mejoramiento de la vivienda y la

⁹ Las manzanas del cuidado son espacios de la ciudad en los que se brinda diferentes servicios y cuidados a las mujeres y a sus familias. Hacen parte del Sistema Distrital de Cuidado, impulsado por la alcaldía de Claudia López (2020-2023). Para más información ver el siguiente enlace: <https://manzanasdelcuidado.gov.co/que-son/>

ampliación de la oferta de vivienda de interés social, el Distrito acuda a mecanismos de expropiación de los 128 predios privados, dado que aquello que se supone beneficia a la mayoría implica la exclusión de una minoría que difícilmente vuelva a vivir en las condiciones en las que se encontraba antes del proceso de enajenación de dominio.¹⁰

Luego de esta caracterización que combinó elementos geográficos, históricos y socioeconómicos, conviene establecer la metodología que se implementó para el proyecto de grado. En la localidad de San Cristóbal existen diferentes proyectos de vivienda social, cada uno con unos actores específicos, los cuales son difíciles de identificar debido a las complejas redes y relaciones locales, nacionales e internacionales que se establecen para la producción de la vivienda en la financiarización subordinada. Para “darle rostro” a estos actores que parecen tan difusos se implementa la metodología de Mapeo de Actores Clave (MAC) en los tres proyectos inmobiliarios que se presentaron líneas arriba: La Arboleda, Reserva Entre Nubes y Reserva del Bosque (ver mapa 4)

2.4 La ruta de investigación: situar y mapear los actores clave

Este trabajo de investigación descansa en el paradigma cualitativo, caracterizado por la descripción, análisis e interpretación de hechos o fenómenos sociales, en los que participan diferentes sujetos en contextos particulares. Acercarse a la realidad implica un reto para el investigador, pues debe hallar las técnicas y herramientas metodológicas acordes a sus intereses y objetivos. De este modo, como nuestro propósito es identificar los actores que están detrás de la financiarización de la vivienda en Bogotá, así como demostrar las tensiones que se derivan con los

¹⁰ Puede ver el caso de las personas que sufrieron un proceso similar en Ciudad Bolívar entre los años 2014 y 2017 para la construcción del *Transmicable* en esta localidad en el trabajo de análisis cuantitativo que realiza Varón (s.f)

habitantes de los barrios populares de la localidad de San Cristóbal, consideramos que el Mapeo de Actores Clave (MAC) es una técnica idónea para los que buscamos.

De entrada, es necesario mencionar que el MAC requiere de otras técnicas o instrumentos de recolección de información cualitativa para que esta sea triangulada y, de este modo, obtener mejores resultados en la investigación. Las técnicas que se emplean como complemento a la metodología de la investigación son la indagación documental o de archivo y observación no participante.

2.4.1 Del archivo a la calle: técnicas de la investigación

La recopilación de información para el siguiente trabajo de grado se enmarca en el paradigma cualitativo de las ciencias sociales y humanas, dicho paradigma se caracteriza por el estudio de los datos que se derivan de experiencias, concepciones y percepciones de los sujetos estudiados. Para Hitzler y Honer (2020) “las técnicas fundamentales de la recopilación de datos cualitativa consisten en observar los acontecimientos, conseguir documentos y hablar con la gente (observación participativa).” (p.63), las técnicas cualitativas empleadas como complemento del MAC son, tal como se mencionó, revisión de archivo y observación no participante, ambas técnicas aportan información relevante para el mapeo de actores clave de la financiarización de la vivienda.

2.4.1.1 Revisión de archivo. La revisión documental ha estado presente desde la construcción del marco teórico, puesto que se usaron diferentes bases de datos para el rastreo documental, tales como Google Académico, Redalyc, SciELO y algunas revistas indexadas. Asimismo, en la caracterización de la localidad se hizo la revisión de páginas oficiales del Distrito, archivos y textos oficiales y académicos. Por otro lado, para la elaboración del marco metodológico

se postulan algunas consideraciones a partir de la literatura académica consultada, del mismo modo, se realiza una revisión de prensa y páginas oficiales (CAMACOL, Superintendencia Financiera de Colombia, instituciones del Distrito relacionadas con la provisión de vivienda), esto con el fin de identificar algunos actores clave que participan en la producción de vivienda financierizada en la ciudad de Bogotá.

Así pues, la indagación documental en bases de datos, revistas indexadas, capítulos de libros, prensa y páginas oficiales es relevante para la realización del MAC, ya que en estas fuentes se encuentra la mayor cantidad de información relacionada con las constructoras y entidades financieras. De este modo, y cruzando la información recogida con otras técnicas, se entiende la importancia que tiene la revisión de archivo, como una herramienta que aporta significativamente a la elaboración del MAC de la financierización de la vivienda en el sur oriente de Bogotá.

2.4.1.2 Observación no participante. La observación es una de las técnicas que se emplea con mayor frecuencia en la investigación social, permite el acercamiento a la realidad que se investiga por algo tan propio del ser humano como lo es la observación. De este modo, en palabras de Bonilla y Rodríguez (1997)

Observar, con un sentido de indagación científica, implica *focalizar* la atención de manera intencional, sobre algunos segmentos de la realidad que se estudia, tratando de captar sus *elementos constitutivos* y la manera como *interactúan* entre sí, con el fin de reconstruir inductivamente la dinámica de la situación. (p.118, *énfasis en el original*)

Es decir, al investigador le corresponde definir qué pretende alcanzar con el empleo de esta técnica; la observación puede hacerse de forma participante, no participante, estructurada o no estructurada (Campos y Lule, 2012). Tener claridad en estas modalidades de la observación facilita focalizar la atención en la información que se busca obtener, así pues, se empleó la técnica de

observación no participante, entendida como aquella que se realiza sin tener ningún tipo de intervención dentro de los hechos, el investigador se limita a observar y tomar nota para conseguir sus fines (Campos y Lule, 2012)

Por lo anterior, lo que se pretendía con la observación no participante era recoger datos para identificar las principales constructoras, entidades bancarias y financieras que participan en la financiarización de la vivienda en la localidad de San Cristóbal, de tal forma que se optó por recorrer algunos proyectos inmobiliarios de la localidad (La Arboleda, Reserva Entre Nubes y Reserva del Bosque), tomar algunas fotografías y hacerse pasar por una persona interesada en algún apartamento. El aporte que hace esta técnica para el MAC es significativo puesto que permitió distinguir los actores y situarlos en la localidad, ya que la indagación de archivo enunciaba los actores de manera general, por lo que era necesario el empleo de otra técnica. Del mismo modo, permitió complejizar y comprender las relaciones de poder entre los actores partícipes de la financiarización de la vivienda en la localidad de San Cristóbal.

2.4.2 Mapeo de Actores Clave (MAC)

Si la realidad social es compleja y se entiende como un constructo en el que participan diferentes componentes o actores, tiene sentido emplear la herramienta del Mapeo de Actores Clave (Ortiz et al., 2016). Pues el MAC no se reduce a la enumeración de actores implicados en un fenómeno social, su interés está puesto en comprender las miradas, las posiciones, la acción que llevan a cabo, sus intereses y su nivel de incidencia en un fenómeno social particular. Por otro lado, se debe tener en cuenta el papel que cumple el investigador en la identificación de los actores clave, puesto que

indagar sobre el sentido que los sujetos dan a sus prácticas no resulta entonces una tarea sencilla, en tanto la “realidad” no es algo a develar o descubrir sino que se reconstruye en la práctica del investigador siempre mediada por nuestros posicionamientos teóricos e ideológicos.” (Algranati et al., 2012, p.2)

Este postulado no se puede pasar por alto, pues “el MAC es una herramienta metodológica de tipo ‘estructural’ que básicamente permite acceder de manera rápida a la trama de relaciones sociales dadas en una zona determinada.” (Tapella, 2007, p. 2). Se concibe a la sociedad como una estructura, que exige del investigador la elaboración de esquemas para entenderla. Pero esta representación de la realidad está atravesada, como bien mencionan Algranati et al. (2012), por los posicionamientos teóricos e ideológicos del investigador, lo que lleva a que existan diferentes esquemas de interpretación de una misma realidad o, concretamente, del problema social que se esté investigando.

Hablar de qué es un actor social o cómo se entiende, es importante para nuestra investigación, pues este puede ser individual o colectivo y se define por sus intereses, su participación, las relaciones sociales que establece, sus objetivos y valores; pueden ser instituciones, empresas, privados, movimientos sociales o colectivos. Por esta razón, el Mapeo de Actores Clave es útil para “crear una referencia rápida de los principales actores involucrados en un tema o conflicto. Permite trascender la mera identificación o listado de los mismos, para indagar, por ejemplo: sus capacidades, intereses e incentivos.” (Ortiz et al., 2016, p. 2).

Como se puede ver, hay una gran variedad de actores que difieren entre sí, establecen relaciones fuertes o entran en conflicto. Cada uno de estos actores tiene un tipo de incidencia en la sociedad y le corresponde al investigador develar hasta qué punto lo hacen, así pues “una organización o grupo establece vínculos con otros, se distancia o se enfrenta con quienes no

comparten sus perspectivas, construye alianzas con aquellos que mantienen posiciones semejantes o complementarias o, incluso, operan con indiferencia frente a ciertas organizaciones” (Algranati et al., 2012, p.2). Este mapeo no se preocupa por el análisis de los actores *per se*, pues su interés está en encontrar las relaciones o redes que construyen estos actores. Para nuestro caso, nos corresponde establecer las relaciones o tensiones que se generan por la participación de diferentes tipos de actores de la financiarización de la vivienda, así como sus intereses e influencia en el fenómeno.

Hasta este punto hemos hablado de cómo se entiende un actor social y qué es lo que se busca con el MAC, pero existe otro componente que debemos tener en cuenta al momento de elaborar un mapeo de actores, a saber, que estos se definen por una cuestión particular, para Tapella (2007) se da por

una intervención externa (un proyecto, una ley, una empresa que tiene presencia en un territorio, etc.) o un problema específico (falta de agua, desalojo de las tierras, etc.). Es decir, los actores no se los identifica o definen en forma independiente del contexto (“en el aire”), si no en función de un aspecto específico de la realidad, tópico o asunto sobre los cual la gente tiene una acción concreta (un “stake”) (p.3-4)

Con relación a lo anterior, nos corresponde saber cuáles son los actores que intervienen en la financiarización de la vivienda, conocer su función en este aspecto específico, puesto que actúan en consecuencia al contexto. Para el caso que nos interesa y, en general, para las investigaciones que emplean el MAC “los actores claves son usualmente considerados como aquellos que pueden influenciar significativamente (positiva o negativamente una intervención) o son muy importantes para que una situación se manifieste de determinada forma.” (Tapella, p. 3, 2007). No obstante, en la financiarización de la vivienda no se han efectuado investigaciones desde esta metodología, por

lo cual identificar los actores importantes es una tarea imperiosa. En este fenómeno participan diferentes actores y en escalas tan variadas, que identificar su actuación requiere de una metodología precisa, siendo el MAC la más adecuada para ello, pues no se reduce a enlistar a los actores, abarca las alianzas, las relaciones de poder o de tensión que puedan existir.

El MAC ha sido usado en proyectos de intervención o acción (Tapella, 2007) pero poco se ha usado para la investigación y, menos aún, para la investigación de la financiarización de la vivienda, es por ello que se hace necesario construir un MAC que nos permita acercarnos a los actores que están detrás de este fenómeno reciente en el país. Sin esa labor, sería más difícil entender en su totalidad el problema social que nos ocupa.

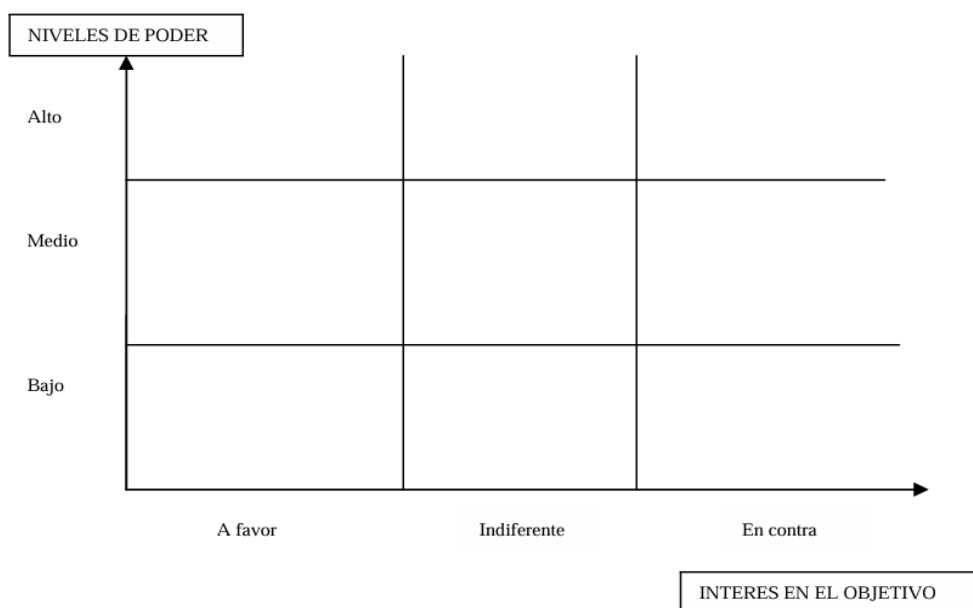
Como se sabe, en la financiarización de la vivienda no es sencillo identificar los actores ni interacciones que existen entre estos, no obstante, tanto Algranati et al. (2012) como Tapella (2007), proponen unos pasos o momentos metodológicos que se deben tener en cuenta para llevar a cabo un mapeo de actores clave, cabe resaltar que estos autores coinciden en algunos elementos.

Para Algranati et al (2012) se debe: 1. definir el tema; 2. identificar los actores sociales, se puede hacer con lluvia de ideas, entrevistas a informantes clave o indagación documental; 3. identificar algunas características de estos actores como sus objetivos, intereses, nivel de incidencia, etc.; 4. por último, mapear los actores sociales, los cuales se agrupan en función de algún criterio, por ejemplo, intereses, objetivos, capacidad de influencia, poder, posicionamientos.

Por su parte, Tapella (2007) propone seis pasos para la construcción de un MAC: 1. identificar los actores; 2. identificar funciones y roles de cada actor, luego perfilar una red de alianzas entre los actores; 3. analizar los actores, se pueden adoptar dos categorías: (a) relaciones predominantes entre los actores, enfatizando el nivel de interés, si está a favor, indeciso o en contra

y (b) niveles de poder o influencia sobre otros actores, que se pueden clasificar en alto, medio y bajo (ver figura 1); 4. elaboración de la matriz del MAC (ver tabla 3) ; 5. reconocimiento de las relaciones sociales (de reciprocidad o de tensiones y conflictos); 6. finalmente, reconocimiento de las relaciones que permiten construir las redes sociales (ver figura 2)

Figura 1. Cuadro básico para identificar niveles de poder e influencia



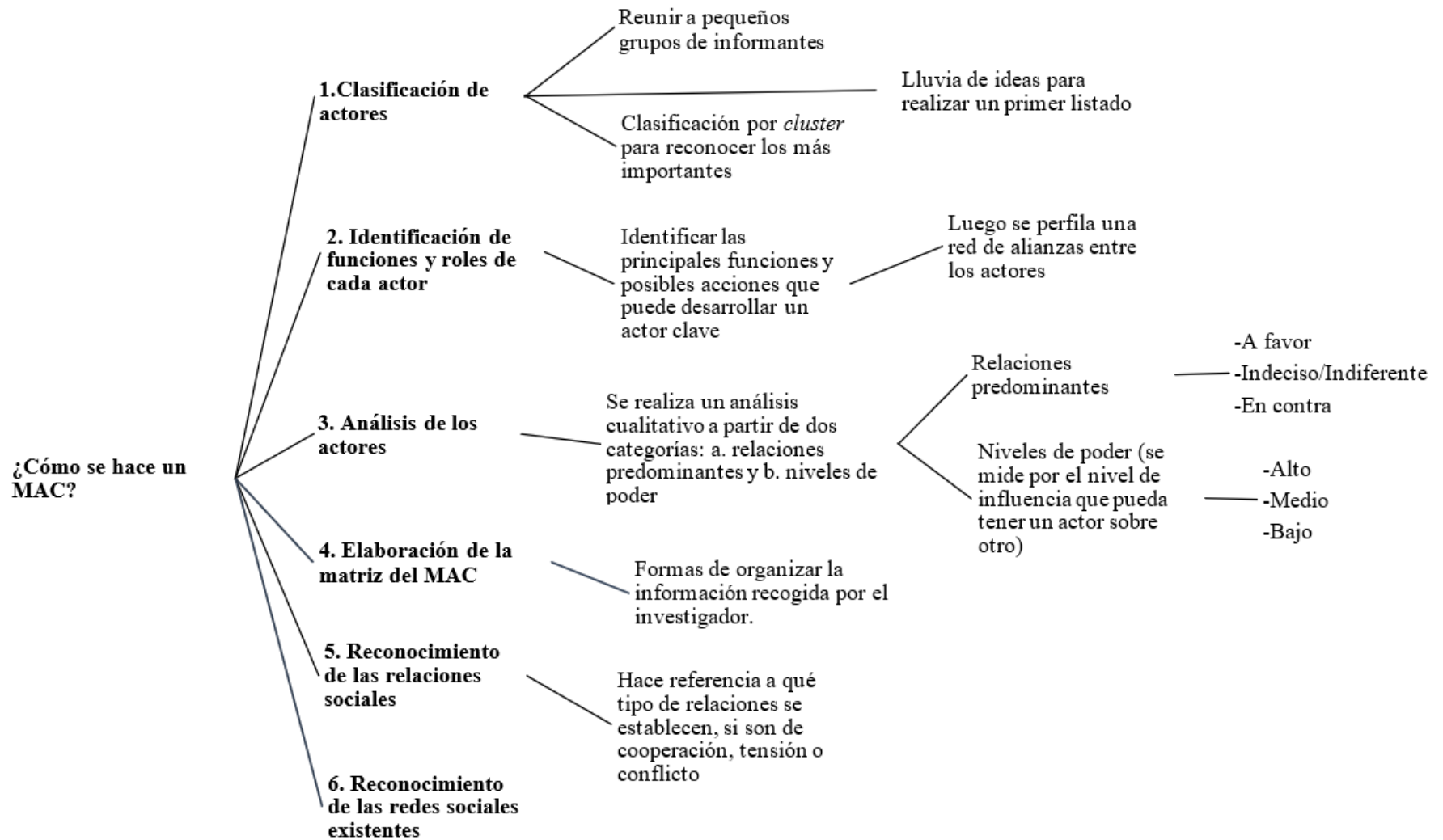
Fuente: Tapella (2007)

Tabla 3. Matriz de actores

GRUPO DE ACTORES SOCIALES	ACTOR	ROL EN EL PROYECTO	RELACION PREDOMINANTE	JERARQUIZACIÓN DE SU PODER
Clasificación de los diferentes actores sociales en un espacio preciso	Conjunto de personas con intereses homogéneos que participan en un proyecto o propuesta	Funciones que desempeña cada actor y el objetivo que persigue con sus acciones	Se define como las relaciones de afinidad (confianza) frente a los opuestos (conflicto) 1. a favor 2. indiferente 3. en contra	Capacidad del actor de limitar o facilitar las acciones 1. alto 2. medio 3. bajo

Fuente: Tapella (2007)

Figura 2. Cómo hacer un mapeo de actores clave



Elaboración propia a partir de Tapella (2007)

Como puede verse, no hay una única forma de emprender la construcción de un MAC, es necesario decir que no debe considerarse un recetario aplicado a todos los proyectos de investigación, le corresponde al investigador definir los pasos metodológicos que va a dar, pues los procesos sociales responden a fenómenos y actores particulares que merecen procesos específicos. Por tanto, aunque sigamos los pasos propuestos por Tapella (2007), es posible que este trabajo tome otra ruta, dado la especificidad y complejidad de lo que se está investigando.

Para cerrar este apartado sobre el MAC, es necesario apuntar algunas críticas que ha recibido en el campo de la investigación social. El Mapeo de Actores Clave da cuenta de un tiempo y un espacio específico, pues es contextual, responde a cierto momento. Este no es fijo, sino que cambia con el tiempo. Se presenta, entonces, como una ‘síntesis’ de la realidad (Tapella, 2007) que tiene ciertas limitaciones: al ser una síntesis se puede caer en generalizaciones, ocultando otros elementos importantes, por ello “hay que tomar el MAC como una herramienta de abordaje más, pero no la única. La triangulación, la articulación con otras miradas y la combinación de herramientas diferentes pueden arrojar luz sobre estas limitaciones.” (Tapella, p.5). El MAC es válido para un momento, pues como lo habíamos expresado, es cambiante, debido a la incidencia de nuevos actores, cambios en el contexto o en los mismos actores clave.

Pese a estas críticas, es una herramienta válida para nuestro segundo objetivo específico: identificar los principales actores que están detrás de la financiarización de la vivienda y las implicaciones que este fenómeno tiene para los habitantes del sur oriente bogotano. Puesto que “esta metodología se presta a propósitos interactivos, estratégicos, de análisis y planificación, etc.” (Tapella, p.3, 2007). Por ello, los análisis que se deriven del MAC de la financiarización de la vivienda pueden ser un aporte importante para la comprensión del fenómeno en el país y, de forma particular, en el sur oriente de Bogotá. No obstante, antes de entrar de lleno a la elaboración del MAC de la financiarización de la vivienda, estimamos que

es pertinente realizar algunas consideraciones, las cuales se realizan a partir de lo que se ha escrito en la literatura académica respecto al tema que nos ocupa.

2.4.2.1 Algunas consideraciones para identificar los actores clave de la financiarización de la vivienda. Para iniciar el mapeo de actores clave que participan o inciden en algún fenómeno o problemática social, Tapella (2007) nos indica de qué forma se podría hacer: puede realizarse con la reunión de pequeños grupos o informantes que tengan relación con este o por medio de lluvia de ideas, pues esto permitiría la elaboración de un primer listado. No obstante, como en la financiarización de la vivienda participan diversidad de actores, el proceso de identificación difiere al propuesto por Tapella (2007) pues este listado preliminar surge de la revisión bibliográfica y de consultas de diferentes páginas en la internet.

Así, hay que mencionar que la literatura que ha trabajado sobre la financiarización de la vivienda no ha realizado una identificación concreta de los actores que están detrás de ésta, puesto que dicho fenómeno se expresa de forma diversa, no es homogéneo ni en los mercados, ni en los países ni en las ciudades (Delgadillo, 2021), la heterogeneidad del proceso responde, precisamente, a la variedad de actores que participan. Los actores característicos de la financiarización son las instituciones públicas, entidades financieras y bancarias, constructoras y familias bancarizadas. Con el paso de los años se han incorporado nuevos actores, para Méndez (2019) estos son

los inversores institucionales, sociedades de gestión de activos que reúnen capital procedente de bancos, ahorradores, empresas, etc., para destinarlo a diferentes actividades, entre los que destacan los fondos de inversión. A estos se añade un tipo específico de sociedades inversoras con orientación exclusivamente inmobiliaria, que en el ámbito internacional se conocen como REIT (Real Estate Investment Trust) (p.215)

Más adelante, menciona Méndez (2019) que no se puede dejar de lado los inversionistas extranjeros, pues este es otro tipo de actor que participa en la financiarización de la vivienda. Como puede darse cuenta, los actores son muy variados, por ello, para delimitar la investigación, centramos la atención en entidades bancarias y financieras, constructoras y la experiencia familiar.

Por otro lado, para autores como Lapavitsas (2016), la financiarización es “una transformación sistemática de las economías capitalistas avanzadas que se articula en torno a los cambios de conducta subyacentes a las empresas no financieras, los bancos y los hogares.” (p. 37), este autor nos brinda algunas pistas para el análisis, pero no profundiza en estos actores y sus cambios de comportamiento.

Por su parte, Delgadillo (2021) expresa que en la financiarización inmobiliaria “intervienen diversos capitalistas y tipos de capitales: productivo (industria de la construcción), rentista (alquiler de espacios construidos) y financiero (hipotecas, préstamos)” (p. 5). Como se puede ver, el espectro analítico se amplía, por tal razón le corresponde al investigador delimitar los actores (individuales o colectivos). Es importante mencionar que la intervención de diversos capitalistas y tipos de capitales (productivo y financiero) no se corresponde únicamente a los nacionales, pues en un mundo globalizado, los flujos de capital vienen de diversas latitudes, por lo que habría que ver cuáles son los capitales extranjeros que intervienen en la producción de vivienda financiarizada en el sur oriente de la ciudad de Bogotá. Para el caso español, García y Janoschka (2016) sostienen que

Las grandes empresas inmobiliarias, hoy promotoras y constructoras en concurso de acreedores, han dado paso a nuevos actores de la mano de capital extranjero especulativo. Estos actores se componen de: la inversión privada extranjera, los bancos con grandes carteras de activos devaluados y sus gestoras, las SOCIMI —Sociedades

Anónimas Cotizadas de Inversión Inmobiliaria— y los fondos de inversión internacional el nuevo tablero inmobiliario. (p. 222)

Por lo anterior, se hace necesario aterrizar a la realidad de la ciudad de Bogotá estos elementos, para identificar algunos actores extranjeros y su capital especulativo en la producción de vivienda en nuestro contexto. Al mismo tiempo, la financiarización, al convertir la vivienda en un activo líquido, posibilitó la participación de distintos capitales en los circuitos financieros internacionales, pues estos se invierten en la bolsa de valores de las principales economías del mundo, de este modo, identificar los conglomerados económicos o empresas nacionales que participan en esta dinámica es importante para el desarrollo de nuestro análisis.

La incursión del neoliberalismo cambió la actuación del Estado, su intervención en el contexto de la financiarización se da, por lo menos en tres planos distintos: en el plano económico, con la emisión de títulos de Estado o títulos de deuda, que se intercambian en la bolsa de valores; en el plano político, al crear el marco regulatorio, consecuente a las exigencias del mercado financiero; finalmente, también se da en el plano social, al reducir el gasto público, por lo que facilita la participación de privados en la producción de vivienda.¹¹ Para lo que nos ocupa, hay que acotar el nivel de actuación del Estado (nacional y/o distrital), definir las instituciones que intervienen en los distintos momentos de producción de vivienda y establecer la relación entre el Estado y los privados.

Finalmente, este primer listado de actores clave queda incompleto si no mencionamos a los hogares y familias afectadas por la transformación estructural del capitalismo, puesto que se ha evidenciado que se adentran cada vez más a esta lógica, esto se debe a que los salarios no alcanzan para lo mínimo, lo que lleva a que busquen mecanismos financieros como las tarjetas

¹¹ Ver el capítulo 1 de este trabajo de investigación.

de crédito, la bancarización, el endeudamiento, entre otras, para hacerle frente a la existencia, completando, de este modo, el listado de actores clave.

Como se puede ver, se deben tener en cuenta algunas consideraciones antes de construir un listado de la financiarización de la vivienda, la complejidad del fenómeno nos obliga a hacerlo de esta forma. Identificar la participación de capitales extranjeros, capitales nacionales, del Estado, de los bancos, de los privados, constructoras y promotoras de vivienda, así como de las familias en el proceso que nos interesa, nos acerca a un mejor entendimiento del fenómeno en la ciudad de Bogotá. Este análisis puede ser multiescalar, pues ocurre con los flujos de capital a nivel global, pero afecta la vida cotidiana en los barrios populares donde proliferan los proyectos inmobiliarios financiarizados, así como la cotidianidad de las familias. Cabe mencionar que la diversidad de actores y relaciones que se establecen entre ellos será una constante a lo largo del mapeo, no obstante, solo se prestará atención a quienes la observación no participante permitió identificar para delimitar la investigación, es decir que se mapearon los actores que están detrás de los tres proyectos inmobiliarios mencionados líneas arriba (ver mapa 4)

2.4.2.2 Listado de actores clave de la financiarización de la vivienda. Luego de estas consideraciones, la elaboración de un primer listado de actores clave se logró por medio de la revisión de prensa y páginas oficiales (CAMACOL, Superintendencia Financiera de Colombia, instituciones nacionales y del Distrito relacionadas con la provisión de vivienda), de este proceso obtuvimos los siguientes actores que, estimamos, son clave en la producción de la vivienda financiarizada de Bogotá, estos se agrupan en entidades estatales, constructoras y entidades bancarias y financieras (ver tabla 4)

Tabla 4. Listado preliminar de actores clave de la financiarización de la vivienda

Entidades estatales	Constructoras	Entidades bancarias y financieras
Secretaría Distrital del Hábitat	Prodesa	Seguros Bolívar
Caja de Vivienda Popular	Constructora Bolívar	Banco de Occidente
Fondo Nacional del Ahorro	Amarilo	Bancolombia
INURBE	Camacol ¹²	Banco de Bogotá
Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio		BBVA Colombia
		Davivienda
		Banco Caja Social

Fuente: elaboración propia a partir de la información recolectada

No obstante, como nuestra atención está puesta en reconocer los actores que participan en la financiarización de la vivienda en San Cristóbal, se optó por recorrer algunos proyectos inmobiliarios de la localidad, tomar algunas fotografías, hacerse pasar por una persona interesada en algún apartamento, entre otras estrategias de la observación no participante, para identificar las constructoras y entidades financieras que están detrás de dichos proyectos. De lo anterior, se obtuvo la siguiente información:

- **Proyecto La Arboleda (barrio Gaviotas):**
 - a. Colsubsidio
 - b. Davivienda
 - c. Fondo Nacional del Ahorro
 - d. Credifamilia
 - e. Bancolombia

¹² Camacol (Cámara Colombiana de la Construcción) es una asociación gremial de carácter nacional que representa a las empresas y personas naturales que hacen parte del sector de la construcción. Para mayor información ver el siguiente enlace: <https://camacol.co/nosotros/quienes-somos>

- **Proyecto Reserva del Bosque (barrio Macarena de los Alpes)**
 - a. Área Cuadrada (constructora)
 - b. Fondo Nacional del Ahorro
 - c. Alianza Fiduciaria

- **Proyecto Reserva Entre Nubes (barrio Santa Rita Sur Oriental)**
 - a. Mansol Constructores Ltda.
 - b. Alianza Fiduciaria
 - c. Davivienda

2.4.2.3 Funciones y roles de cada actor. Luego de identificar algunos actores que participan en la financiarización de la vivienda en la localidad de San Cristóbal, conviene agruparlos para facilitar su análisis y develar las funciones y roles de cada uno en el proceso de financiarización. Así, se proponen dos grupos: sector productivo (constructoras) y sector financiero (préstamos, créditos e hipotecas). Este segundo momento del MAC se hace a partir de la revisión de las páginas de internet de cada uno de las constructoras y entidades financieras que se lograron identificar:

Sector productivo (constructoras)

- a) **Colsubsidio:** Es una corporación privada sin ánimo de lucro, la cual pertenece al Sistema de Subsidio Familiar y al Sistema de Protección y Seguridad Social colombiano. Por lo que se puede ver es una caja de compensación familiar, que tiene también incidencia en el sector de la salud, sobre todo en lo concerniente a los medicamentos. No obstante, se evidencia una mayor participación en la vivienda, desde el proceso de construcción, hasta los subsidios que entrega a familias para que accedan a la misma. La revisión de la guía de vivienda de Colsubsidio, permitió evidenciar proyectos adelantados por su cuenta y otros en alianza con diferentes

constructoras como, por ejemplo: Amarilo, Kromo, Korner, Capital, Concreto, Cusezar, Oikos, Ambientti y Solerium.

- b) **Área Cuadrada:** Es una empresa que se ha dedicado por 21 años a la promoción, comercialización y gestión de proyectos en obras de infraestructura. En la actualidad están desarrollando ocho proyectos entre La Vega, La Mesa, Chía y Bogotá, siendo el único proyecto VIS en la ciudad el que se está desarrollando en la localidad de San Cristóbal (Reserva del Bosque)
- c) **Mansol Constructores Ltda.:** Esta empresa se dedica exclusivamente a la construcción de edificios residenciales, actualmente están desarrollando el proyecto Reserva Entre Nubes, el cual consiste en un conjunto cerrado construido por etapas, con un total de 1170 apartamentos VIS, distribuidos en 23 torres de 16 pisos cada una. Como se puede ver, es un proyecto de gran magnitud, pues se presenta como una solución habitacional para 1170 familias de bajos estratos.

Sector financiero (préstamos, créditos e hipotecas)

- a) **Davivienda:** Esta entidad es referente en el sector financiero de Colombia y de varios países de América como Panamá, Costa Rica, Honduras, El Salvador y Estados Unidos (Miami), para nuestro análisis es importante mencionar que hace parte del Grupo Empresarial Bolívar. El papel que cumple Davivienda en la financiarización de la vivienda se da, por lo menos, en dos planos: por un lado, financiando proyectos como el de Reserva Entre Nubes y, por otro, dando préstamos a familias que buscan acceder a la vivienda propia. En cuanto a este último plano, la entidad es reconocida por dar préstamos con las tasas de interés más bajas en todo el mercado.
- b) **Bancolombia:** Es un grupo financiero con más de 146 años de experiencia en el sector, cuenta con cerca de 30.000 colaboradores, además tiene presencia en

Panamá, Guatemala y El Salvador. Cabe mencionar que desde hace 25 años están en la Bolsa de Valores de Nueva York, siendo la primera entidad financiera del país listada en ese mercado. Su cartera de servicios y productos es muy amplia, pues va desde las tarjetas de crédito y débito, hasta el leasing de vehículo, inmobiliario y habitacional.

- c) **Alianza Fiduciaria:** Alianza Fiduciaria junto con Alianza Valores son compañías líderes en el mercado de fiducia e inversiones en Colombia, hacen parte de la Organización Delima, la cual tiene una participación importante a nivel nacional y latinoamericano. En la página oficial de Alianza Fiduciaria se encuentra la siguiente información que vale la pena consignar de manera literal, puesto que da cuenta de la presencia de capitales extranjeros en la producción de vivienda en la localidad de San Cristóbal:

Nuestros accionistas son la **Organización Delima** con participación del 50 por ciento de acciones y el otro porcentaje es adquirido por un vehículo llamado Australis Inversiones del Pacífico, compuesto por el fondo de capital privado **Australis Partners** (que adquiere el 25 por ciento de las acciones de la compañía), el **Fondo CDPQ** de Canadá (que adquiere un 20 por ciento) y el **Banco Mundial** a través de la Corporación Financiera Internacional IFC (adquiere el 5 por ciento restante)¹³

- d) **Credifamilia:** Es una compañía de financiamiento especializada en ahorro y crédito para la compra de vivienda en Colombia. Entre sus servicios se encuentran los créditos para acceder a la vivienda (nueva o usada) y para remodelación, así como

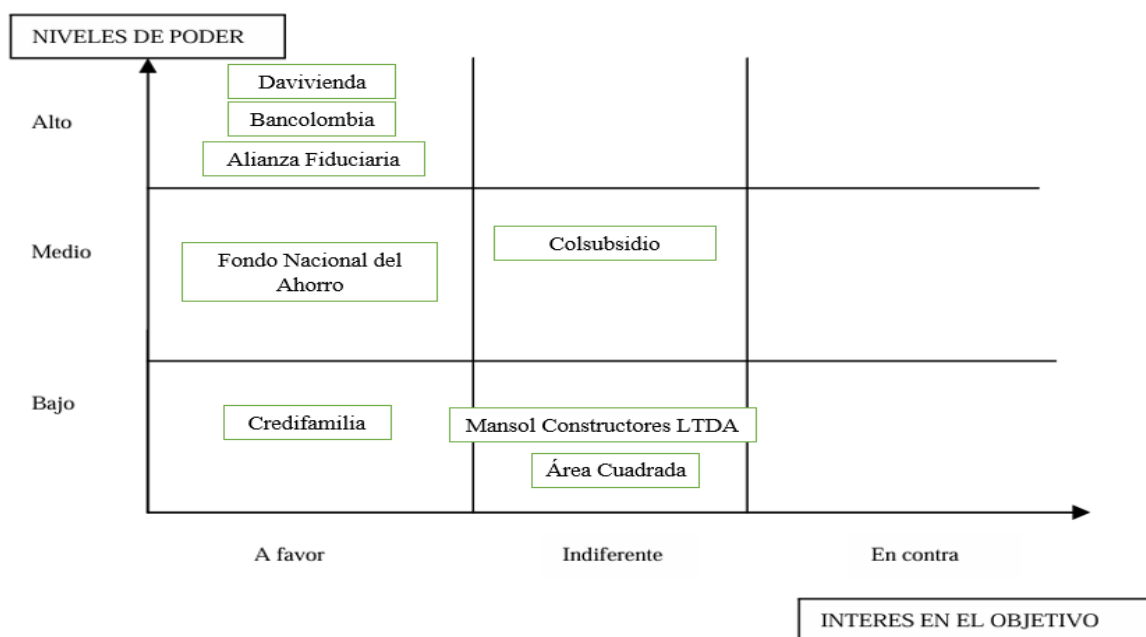
¹³ Para obtener más información en este aspecto ver en siguiente enlace: <https://www.alianza.com.co/quienes-somos>

mecanismos para ahorro e inversión. Sus servicios van dirigidos, especialmente, a los segmentos medios y bajos de la sociedad colombiana.

- e) **Fondo Nacional del Ahorro:** Es una sociedad de economía mixta (se constituye con capitales estatales y privados) la cual cuenta con más de 55 años de experiencia. Su función principal es posibilitar el acceso a la vivienda con cesantías y ahorro, además, entre sus servicios se encuentran créditos para jóvenes, leasing habitacional, compra de cartera, entre otros.

2.4.2.4 Análisis de los actores. En el punto anterior establecimos las funciones y roles que tiene cada uno de los actores que participan en la financiarización de la vivienda en San Cristóbal, en el tercer momento de realización de un Mapeo de Actores Clave, Tapella (2007) propone realizar el análisis a partir de los niveles de poder (alto, medio y bajo) y las relaciones predominantes (a favor, indeciso/indiferente o en contra). Para facilitar el análisis este autor realiza un cuadro que permite organizar de mejor manera la información recogida por medio de las distintas técnicas, el cual se emplea para establecer los niveles de poder y el interés de participación de cada uno de los actores identificados en la financiarización de la vivienda de San Cristóbal (ver figura 3)

Figura 3. Cuadro de relaciones predominantes y niveles de poder de la financiarización de la vivienda.



Fuente: Elaboración propia a partir de Tapella (2007)

La figura 3, es el resultado del análisis de cada actor identificado en los tres proyectos inmobiliarios de San Cristóbal, la triangulación de información permitió posicionar a cada actor en la gráfica, es decir, que no se dio de manera deliberada; para dar cuenta de ello, hablaremos del análisis cualitativo de cada constructora y entidad financiera o bancaria. El criterio que se usa para clasificar a los actores se hace a partir de la incidencia que pueda tener en los proyectos, las relaciones o alianzas que tenga con otras entidades (nacionales o internacionales) y para el caso de las constructoras se establece la cantidad de unidades habitacionales que se propone entregar al final del proyecto.

- **Análisis del sector productivo**

En el cuadro se establece que las tres constructoras tienen un interés indiferente en la financiarización de la vivienda en la localidad de San Cristóbal, aunque el nivel de poder es distinto entre Colsubsidio y Área Cuadrada y Mansol Constructores LTDA. Así, para el caso de Colsubsidio, se considera que su interés es indiferente puesto que tiene mayor

incidencia en otros sectores como es el caso de la salud o de los seguros, además el proyecto La Arboleda es el único que adelanta esta empresa en la localidad. En comparación con los otros dos proyectos, su nivel de poder es medio, tiene más apartamentos estimados en construcción, con un total de 1502 unidades, por lo que es una obra de gran magnitud.

En cuanto a la constructora Área Cuadrada, se considera que su interés en la financiarización de la vivienda en San Cristóbal es bajo, puesto que está desarrollando otro tipo de viviendas en el norte de Bogotá, La Mesa, La Vega y Chía, dirigido a personas con mayor solvencia económica y capacidad de endeudamiento, por lo que su interés en la localidad del sur oriente es reducido; en lo concerniente al nivel de poder se señala que es bajo, pues el impacto en la construcción de apartamentos es nimio: apenas alcanza a 202 unidades.

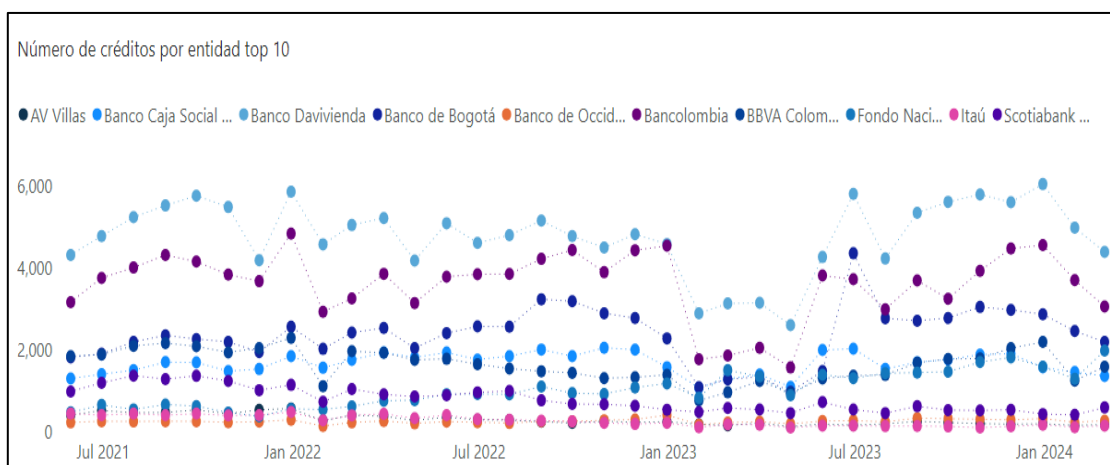
Finalmente, Mansol Constructores LTDA, es una empresa de constitución reciente, que no ha llevado a cabo otros proyectos, además presenta una serie de irregularidades en el proyecto Reserva Entre Nubes, por lo que se considera que es indiferente a los procesos de financiarización de la vivienda en San Cristóbal. Por otro lado, la constructora estima un total 1170 apartamentos, no obstante, al ser el único proyecto de una empresa de reciente formación se postula que su nivel de poder es bajo.

- **Análisis del sector financiero**

Las cinco empresas que se identificaron en la observación no participante relacionadas con el sector financiero se ubicaron en el cuadro a favor de la financiarización de la vivienda; en cuanto a los niveles de poder las empresas difieren entre sí, esto se define a partir de las alianzas que se identifican, de la participación a nivel internacional y del análisis de gráficas de la Superintendencia Financiera de Colombia, aterrizadas a la realidad de San Cristóbal.

En los tres proyectos analizados Davivienda aparece de forma activa, ya sea como prestamista o como financiador del proyecto (Reserva Entre Nubes), por lo que su nivel de poder es alto. En cuanto al interés en la financiarización se establece que está a favor, pues en el mercado de créditos es la empresa que presta con las tasas de interés más bajas, siendo esta la empresa a la que más acuden los colombianos para los créditos de vivienda, tal como se evidencia en el gráfico 1. Por otro lado, su participación a nivel internacional y ser integrante del Grupo Empresarial Bolívar llevan a posicionarlo de esta manera en el cuadro.

Gráfico 1. Número de créditos por entidad



Fuente: Superintendencia Financiera de Colombia

Bancolombia está en la misma posición que Davivienda, pues según el gráfico 1 es la segunda entidad nacional con más créditos reportados desde julio del 2021, excepto julio de 2023, que se ubicó en el tercer puesto. Además, tiene presencia en varios países latinoamericanos y participa en la Bolsa de Valores de Nueva York, por lo que su nivel de poder es alto y está a favor de la financiarización de la vivienda, en el caso de la localidad de San Cristóbal tiene incidencia en el proyecto La Arboleda, con los préstamos que realiza para acceder a la vivienda.

Por su parte, Alianza Fiduciaria se ubica con un nivel de poder alto y a favor de la financiarización de la vivienda, pues tiene presencia en los proyectos Reserva del Bosque y

Reserva Entre Nubes. Por otro lado, tiene redes con la Organización Delima y Australis Inversiones del Pacífico, compuesto por diferentes fondos privados de capital extranjero. Lo cual llama la atención pues confirma la existencia de la financiarización subordinada en la localidad de San Cristóbal.

En lo que corresponde al Fondo Nacional del Ahorro (FNA), su nivel de poder es medio, aunque se muestra a favor de la financiarización de la vivienda, en el gráfico 1 es la única institución oficial que aparece en el top 10 de créditos reportados, por encima de entidades como AV Villas, Itaú, Banco de Occidente o Scotiabank Colpatria S.A. Se considera que su nivel de poder es medio, pues para acceder a la vivienda por medio del FNA, se deben cumplir ciertas condiciones como tener las cesantías y los ahorros en esta entidad.

Finalmente, se considera que Credifamilia tiene un nivel de poder bajo, pues de los tres proyectos inmobiliarios solo aparece en el proyecto La Arboleda, con una participación mínima, dado que Davivienda es la entidad con un mayor nivel de incidencia en este proyecto. Sin embargo, se muestra a favor de la financiarización, pues recordemos que es una compañía especializada en ahorro y crédito para la compra de vivienda en Colombia, mecanismos usados en este fenómeno. Luego de hacer el análisis cualitativo de cada uno de los actores identificados en los tres proyectos inmobiliarios en San Cristóbal, se realiza una matriz del MAC, la cual permite visualizar de mejor manera lo tratado en este apartado.

2.4.2.5 Matriz del MAC de la financiarización de la vivienda. Una manera de organizar y sintetizar la información recogida para el mapeo de actores clave es a través de un cuadro, este fue propuesto por Tapella (2007) y se usa en este trabajo para entender de mejor manera los actores identificados, su rol en la financiarización, su nivel de poder y su interés en el fenómeno, este se divide en dos segmentos correspondientes al sector productivo y al sector financiero (ver figura 4)

Figura 4. Matriz del MAC de la financiarización de la vivienda

GRUPO DE ACTORES SOCIALES	ACTOR	ROL EN LA FINANCIARIZACIÓN	NIVEL DE PODER	INTERÉS EN LA FINANCIARIZACIÓN
Sector productivo	Colsubsidio	Caja de compensación y construcción de proyectos inmobiliarios por cuenta propia o con alianzas.	Medio	Indiferente
	Área Cuadrada	Adelanta siete proyectos de construcción siendo el de Reserva del Bosque el único que realiza en San Cristóbal	Bajo	Indiferente
	Mansol Constructores LTDA	Construcción del proyecto Reserva Entre Nubes	Bajo	Indiferente
Sector financiero	Davivienda	Otorga préstamos y créditos a quienes acceden a la vivienda; además, financia el proyecto de Reserva Entre Nubes. Hace parte del Grupo Empresarial Bolívar.	Alto	A favor
	Bancolombia	Participa en la Bolsa de Valores de Nueva York; otorga préstamos y créditos para vivienda, además maneja la modalidad de leasing habitacional.	Alto	A favor
	Alianza Fiduciaria	Tiene presencia en los proyectos Reserva del Bosque y Reserva Entre Nubes, cuenta con alianzas de capital privado extranjero.	Alto	A favor
	Fondo Nacional del Ahorro	Institución de carácter mixto, posibilita el acceso a la vivienda por medio de ahorros y cesantías, entre otros productos y servicios, ofrece créditos de vivienda para jóvenes, compra de cartera y leasing habitacional.	Medio	A favor
	Credifamilia	Compañía especializada en ahorro y crédito para la compra de vivienda nueva o usada, dirigido especialmente a los sectores medios y bajos de la sociedad.	Bajo	A favor

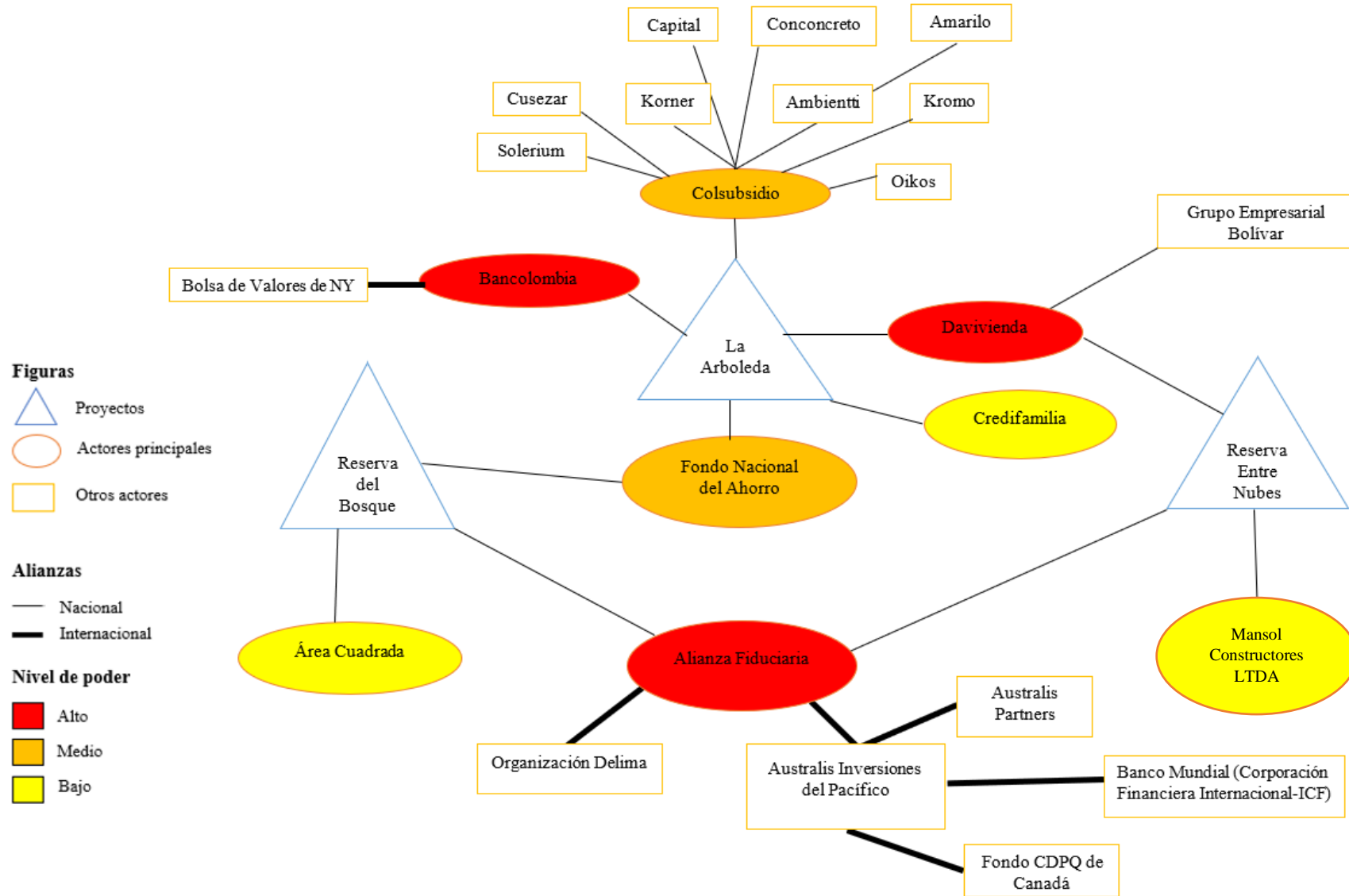
Fuente: Elaboración propia a partir de Tapella (2007)

2.4.2.6 ¿Quiénes están detrás de la financiarización de la vivienda? Las pautas metodológicas que seguimos hasta el momento fueron las que propuso Tapella (2007), no obstante, como mencionamos en las primeras páginas del apartado metodológico, la especificidad de lo que se está investigando y la complejidad del mismo, nos lleva a tomar otra ruta metodológica; en la propuesta de este autor, establecer las relaciones sociales (paso 5) y las redes existentes (paso 6), son momentos diferentes del MAC. Para el caso que nos ocupa, consideramos que estos pasos podrían ir en un mismo momento metodológico, pues desde nuestro punto de vista, las redes existentes hacen parte de las relaciones sociales, por lo que separarlas no sería fructífero en términos analíticos y de reflexión.

Para nuestro mapeo establecemos cada uno de los actores que se encuentran en los tres proyectos inmobiliarios que identificamos, se diferencian los actores principales de los otros actores por las figuras que se usan para su representación, se usan colores diferentes para definir el nivel de poder (alto, medio y bajo) y, finalmente, se representa, por medio de líneas, las alianzas con otros actores de la financiarización a nivel nacional e internacional. (ver figura 5)

El MAC brindó una ruta metodológica interesante para identificar los principales actores de la financiarización de la vivienda en San Cristóbal, pues no se reduce a una simple lista, en esta se establecen las relaciones de poder, las alianzas y los intereses que los actores tienen en el fenómeno que se estudia. El MAC, como metodología, no se basta por sí mismo, fue necesario emplear técnicas de investigación cualitativa para recoger información desde diferentes puntos y poderla cruzar.

Figura 5. MAC de la financiarización de la vivienda en San Cristóbal



Fuente: elaboración propia

Capítulo 3. Al margen de Bogotá: segregación socioespacial y deuda en San Cristóbal

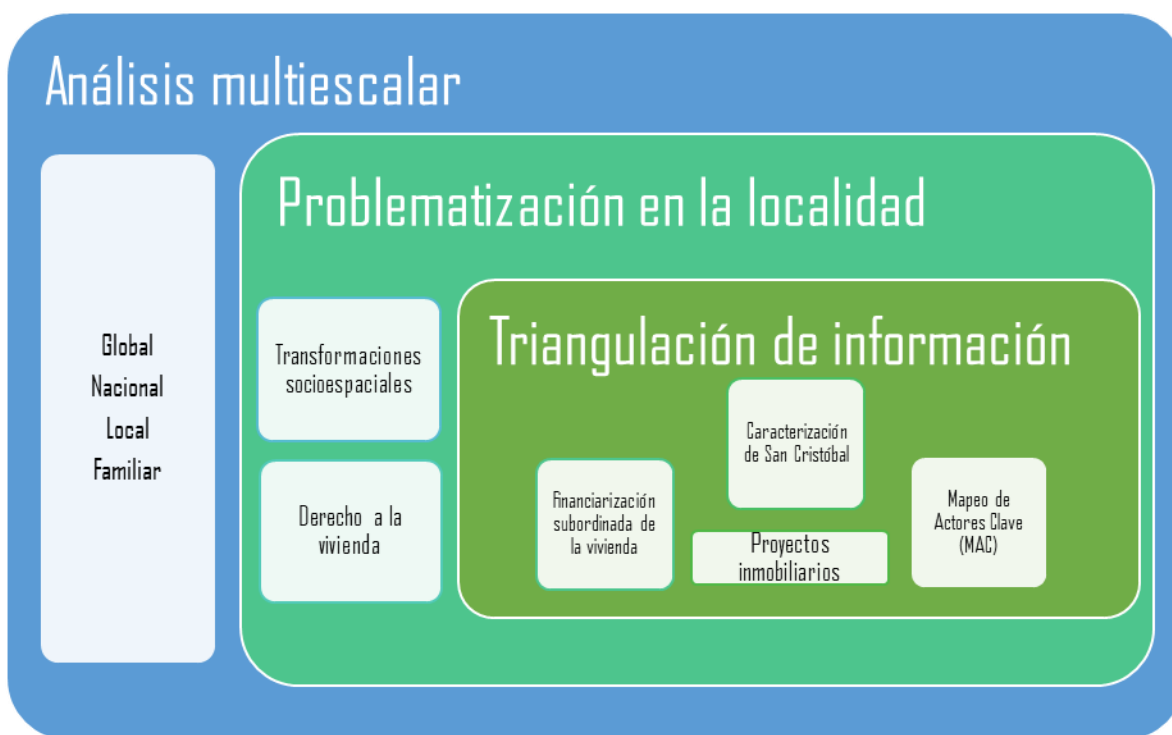
Luego de haber caracterizado la financiarización de la vivienda en Colombia, situado la localidad de estudio y haber desarrollado la metodología que guía esta investigación, el último capítulo busca una articulación de los tres apartados en mención, de tal manera que permita realizar un análisis cualitativo más profundo, realizando un ejercicio de contraste de la información recogida con las precisiones teóricas que nos permitan hablar de una financiarización subordinada de la vivienda en San Cristóbal. Lo que se busca en este capítulo es, por un lado, problematizar las transformaciones socioespaciales que los tres proyectos inmobiliarios (La Arboleda, Reserva del Bosque y Reserva Entre Nubes) han generado en la localidad y, por otro, entender cómo los actores que están detrás de estos han afectado el derecho a la vivienda en un contexto de financiarización subordinada.

La transformación socioespacial que hemos evidenciado en San Cristóbal, además de las dificultades familiares para el acceso a la vivienda propia, da cierta potestad para hablar de la vivienda en la financiarización subordinada. Este trabajo no pretende homogenizar la realidad que atraviesan las familias en la localidad cuarta, por el contrario, busca ser un punto de partida para la comprensión de la cuestión de la vivienda, pues las dificultades en el acceso a esta no se deben a la responsabilidad que tiene un individuo, sino que corresponde a un problema estructural del capitalismo.

El análisis de este capítulo se realizó de manera multiescalar, puesto que la reestructuración del modo de producción capitalista en la década de 1970, cuyo epicentro fue Estados Unidos y algunos países de Europa Occidental, ha tenido repercusiones en varios países, pues Colombia, tal como vimos en el capítulo 1, llevó a cabo un proceso de modificación de las políticas de vivienda, siendo esta ofertada por el mercado, lo que la ha convertido en un servicio. Se entiende, de esta

manera, que las transformaciones globales influyen en lo local. Además, la comprensión del fenómeno de la vivienda en la financiarización subordinada pasa por la identificación de los diferentes actores que participan en esta. (ver figura 6)

Figura 6. Estructuración del capítulo 3



Fuente: elaboración propia

Como puede verse en la figura 6, de la triangulación de la información se obtienen dos categorías para problematizar la financiarización subordinada en la localidad de San Cristóbal: transformaciones socioespaciales y derecho a la vivienda. Además, el último capítulo articula lo multiescalar (lo global, lo nacional, lo local y lo familiar) con los actores de los tres proyectos inmobiliarios mapeados en el capítulo 2.

3.1 Transformaciones socioespaciales

A lo largo de la historia de San Cristóbal han existido diferentes momentos que han determinado su crecimiento, esto se debe a unos procesos económicos y sociales particulares que han moldeado el paisaje urbano de la localidad, desde la hacienda, pasando por los barrios obreros, luego los barrios de autoconstrucción y, finalmente, las urbanizaciones y proyectos inmobiliarios realizados por el Estado y los privados. En esa configuración espacial se pueden establecer unos periodos de tiempo más o menos cercanos al proceso de poblamiento de la localidad: hacienda (1890-1915), barrios obreros (1915-1948), barrios de autoconstrucción (1948-1980), urbanizaciones y proyectos inmobiliarios (1980-actualidad). Con esto no se quiere decir que haya desaparecido una forma de producción del espacio e inmediatamente aparecido la otra, pues estas periodizaciones corresponden a unos momentos específicos de la historia nacional: los rezagos de la época de la colonia, el capitalismo tardío, La Violencia y el conflicto armado y, finalmente, la neoliberalización del aparato estatal.

Así, la hacienda como herencia de la colonia empieza a menguar con la incursión capitalista en Colombia en las primeras décadas del siglo XX, lo cual posibilita la aparición de barrios obreros; por otro lado, el periodo de La Violencia y los primeros años del conflicto armado provocaron la migración interna de miles de campesinos que se establecieron en las periferias de las principales ciudades y, por último, la proliferación de urbanizaciones y proyectos inmobiliarios con la incursión del neoliberalismo y la apertura económica.¹⁴

¹⁴ La intervención estatal en la producción de vivienda en Bogotá no inicia con la llegada del neoliberalismo, recordemos el papel que cumplieron instituciones como la Caja de Vivienda Popular (CVP), el Instituto de Crédito Territorial (ICT) y el Banco Central Hipotecario (BCH), solo que en ese período su carácter se transforma o desaparecen, por esa razón lo situamos en las últimas décadas del siglo XX y en los albores del siglo XXI.

Con lo anterior, queda claro que la producción de San Cristóbal se da en distintos momentos, de tal forma que configura un espacio periférico, el cual va desde las haciendas hasta los barrios de autoconstrucción erigidos por campesinos que huían de la violencia que se vivía en los campos del país. Hoy, con la participación de diferentes actores financieros e inmobiliarios, los barrios periféricos se están modificando. Para dar cuenta de ello, en la localidad de San Cristóbal problematizamos los cambios en el paisaje construido a partir de los tres proyectos inmobiliarios y discutimos la segregación socioespacial que implica la edificación de vivienda en la periferia.

3.1.1 Un nuevo paisaje urbano en San Cristóbal

La localidad de San Cristóbal fue posible por la organización y la lucha adelantada por las personas que llegaron del campo y se establecieron en la ciudad, huyendo de la violencia y buscando nuevas oportunidades. Millones de campesinos luchaban por erigir sus viviendas en la ciudad y conseguir los servicios básicos para sobrevivir individual y colectivamente. De esta forma, Torres (2013) expresa que “el fenómeno de aparición y crecimiento de barrios populares caracteriza la dinámica interna de las grandes ciudades colombianas, en particular Bogotá, principal centro receptor de migrantes del país en el siglo XX.” (p.19) Hacia mediados de este siglo nacen cientos de barrios en la ciudad

principalmente *hacia las zonas montañosas de oriente y suroriente* y hacia las partes bajas inundables del sur, suroccidente y noroccidente. Incluso al extremo norte y al noroccidente surgirán asentamientos que bordearán a los nacientes barrios residenciales de la clase alta, pero sin mezclarse con éstos (Torres, 2013, p.35, énfasis nuestro)

La ciudad de Bogotá empieza a crecer desde el centro hacia el norte y hacia el sur con asentamientos en barrios como el 20 de julio, Santa Inés, Santa Lucía y San Isidro, los cuales se encontraban en condiciones sociales de miseria y sin los servicios públicos básicos (Torres, 2013). La lucha de los nuevos habitantes propició la consolidación y posterior legalización de estos barrios; así como varias localidades de la ciudad, San Cristóbal se hizo posible por “las modalidades de invasiones y fraccionamientos piratas y su consolidación, gracias a las acciones colectivas o individuales de los habitantes, que incluyen luchas urbanas para conseguir que las autoridades invirtieran en materia de servicios domiciliarios y de equipamientos colectivos” (Beuf, 2012, p.474)

Las luchas por la consolidación de los barrios se extendieron a lo largo del tiempo, siendo la década de 1990 el punto de quiebre, pues en ese momento incursiona el mercado de la vivienda con la construcción de los primeros proyectos inmobiliarios formales en algunas periferias de Bogotá y los cuales se expanden en los 2000, lo que da paso a una nueva modalidad de urbanidad periférica. Beuf (2012) sostiene que, si bien las invasiones y los fraccionamientos ilegales persisten en las zonas más marginales de la ciudad, “se observa también la llegada a las periferias populares de importantes flujos de capitales, nacionales o globales, que impulsan transformaciones de los sectores más valorizados, más «centrales».” (p.475). Esto coincide con el momento en que las finanzas reconfiguran la actuación del Estado colombiano en materia habitacional y da paso a nuevos actores en la producción y distribución de vivienda, pues tal como expresamos en el capítulo 1, el capital financiero está jugando un papel central en la producción de esta.

En este contexto la localidad de San Cristóbal no es la excepción, pues actualmente se están llevando a cabo 11 proyectos inmobiliarios en la que participan actores institucionales, financieros (nacionales e internacionales) y del sector de la construcción (ver mapa 4). Así, los tres proyectos

que se escogieron para el estudio se erigen en zonas de barrios populares, lo cual está modelando el paisaje urbano de la localidad, creando uno nuevo (ver imagen 2, imagen 3 e imagen 4) Con la financiarización subordinada de la vivienda se está modificando el paisaje urbano del suroriente bogotano, caracterizado por las viviendas de autoconstrucción, resultado de procesos de organización y lucha durante buena parte del siglo XX. La construcción de estos proyectos se da de manera vertical, pues desconoce los procesos históricos que han atravesado los barrios populares y autoconstruidos. En otras palabras, se hace una producción desde arriba en zonas y espacios producidos desde abajo. (Beuf, 2012). De esta manera, se puede decir que este fenómeno en las periferias genera segregación socioespacial, fragmenta el espacio urbano, rompe con las dinámicas y es excluyente, temas que se abordarán a lo largo de este capítulo.

Imagen 2. Proyecto La Arboleda



Fuente: archivo propio.

Imagen 3. Proyecto Reserva Entre Nubes



Fuente: archivo propio

Imagen 4. Proyecto Reserva del Bosque



Fuente: archivo propio.

En las fotografías se puede observar un contraste bien marcado entre la vivienda de autoconstrucción y aquella que adelantan las tres constructoras que mapeamos previamente. La ubicación de los tres proyectos inmobiliarios no se realiza de manera fortuita, pues tras la crisis que experimentó el país en la década de 1990, muchas empresas invierten en vivienda de interés

social, con el objetivo de mitigar la crisis, por ello, hacia los 2000 este tipo de vivienda adquiere especial relevancia. En palabras de Beuf (2012)

Como resultado de la crisis en el sector de la construcción y para satisfacer la prodigiosa demanda de vivienda de bajo costo (de interés social y para las clases medias bajas), *las grandes constructoras empezaron a invertir en las periferias populares* durante la década de 1990 (p.496, énfasis nuestro)

De esta forma, el capital financiero se dirige hacia las inmobiliarias y constructoras que ven en la vivienda VIS que se produce en la localidad de San Cristóbal un nicho de mercado. Lo anterior, responde al interés del sector financiero-inmobiliario por invertir en suelos de bajo costo con la expectativa de que estos se valoricen más adelante (Capdevielle, 2016). El neoliberalismo implica una mercantilización del espacio urbano por medio de la especulación económica del suelo, en palabras de Roa (2012) en el contexto de capitalismo financiero

se encuentra una provisión de vivienda mediada no por las necesidades de la población sino por las imposiciones del capital, el cual determina el lugar de ubicación del proyecto urbanístico según los bajos costos del suelo, los materiales a emplear, el tamaño de las viviendas y, claro, la intervención de empresas privadas dentro del proceso (p.420)

En consonancia con lo anterior, se podría evidenciar que la proliferación de proyectos inmobiliarios en las periferias de Bogotá responde a unos procesos espaciotemporales tales como la apertura económica, la neoliberalización del aparato estatal y la exacerbada actuación del sector privado en la producción de viviendas. El capitalismo financiero requiere de mayores espacios para que exista un flujo constante de capitales y, en ese sentido, se entiende el reciente fenómeno de expansión hacia las periferias. Como veremos, el suelo que se encuentra en la localidad de San

Cristóbal es de bajo costo, por lo que permite obtener mayores ganancias a las constructoras y entidades financieras que están detrás de los proyectos mapeados.

Los procesos macroeconómicos tanto nacionales como internacionales, influyeron en la forma en la que la gente accede a la vivienda, del mismo modo trastocó las dinámicas y relaciones sociales propias de los barrios autoconstruidos y populares, transformando la cotidianidad de estos. Entre estas transformaciones podemos mencionar la ruptura de la horizontalidad de los barrios de origen informal, puesto que la construcción de conjuntos cerrados, sin importar a qué tipo de población van dirigidos, se comportan como una barrera que separa a los habitantes tradicionales con los nuevos habitantes de los conjuntos, ejemplo de ello es la construcción de canchas deportivas al interior del Proyecto Reserva Entre Nubes (ver imagen 5), este no es un detalle menor si se tiene en cuenta que en diferentes barrios populares de Bogotá practicar microfútbol es una forma de socialización, por lo que esto representa una ruptura con algo que hace parte de la cotidianidad de estos barrios.

Imagen 5. Cancha deportiva en el Proyecto Reserva Entre Nubes



Fuente: tomado de la página de Bancolombia: Tu360inmobiliario

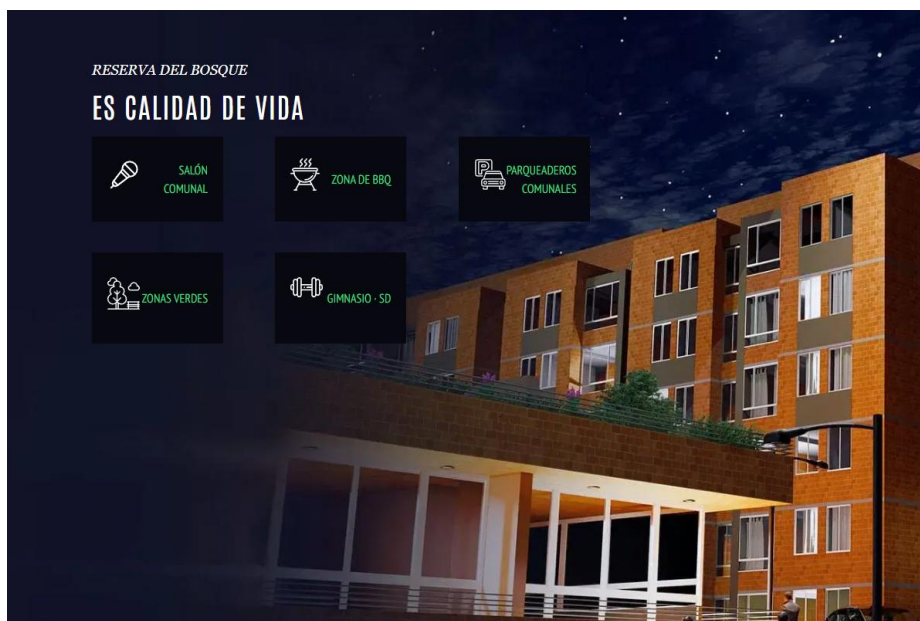
Los conjuntos cerrados, al fragmentar el espacio, ofrecen una serie de zonas comunes para que sus residentes compartan al interior de las edificaciones, con estos servicios se busca que no estén expuestos a la “inseguridad de los barrios”. Con los conjuntos cerrados y las zonas comunes que ofrecen el espacio se privatiza, acá el espacio público pierde relevancia y la vida pública se deteriora (Mayorga, 2016). Además, condiciona el ocio y la recreación de los potenciales residentes a una serie de servicios que no permiten el desarrollo humano y el sentido de la sociabilidad (ver imagen 6, imagen 7 e imagen 8)

Imagen 6. Servicios del proyecto La Arboleda



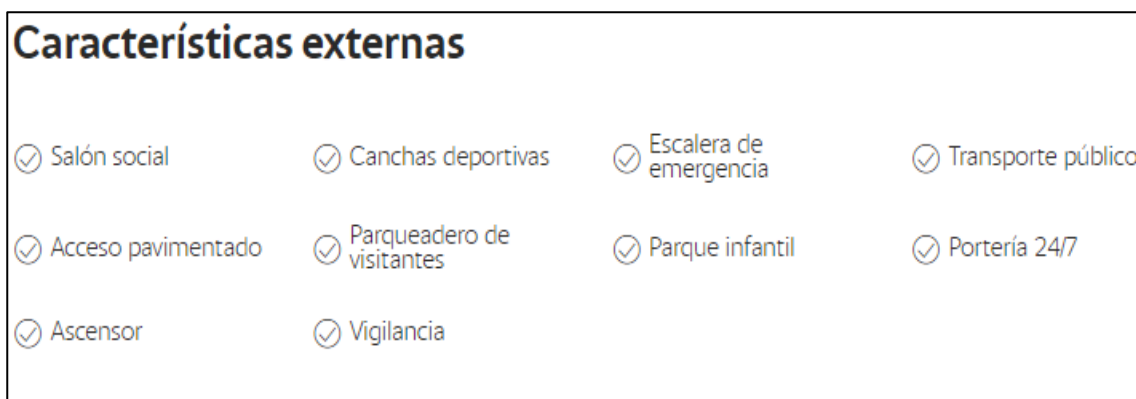
Fuente: tomado de Página oficial de Colsubsidio (Vivienda, La Arboleda)

Imagen 7. Servicios del proyecto Reserva del Bosque



Fuente: tomado de Página oficial Reserva del Bosque.

Imagen 8. Servicios del Proyecto Reserva Entre Nubes



Fuente: tomado de la página de Bancolombia: Tu360inmobiliario

Estos proyectos comparten su visión restringida sobre las zonas comunes, pues se limitan a salones sociales, canchas deportivas, gimnasios, parques infantiles y zonas de BBQ. Los pocos espacios que existen para el ocio, la recreación o el esparcimiento en cada uno de los proyectos, muestra que la vivienda que ofrecen no viene acompañada de las condiciones de habitabilidad, pues no se cuenta con los escenarios suficientes para, como habíamos enunciado, el desarrollo

humano y la sociabilidad. Producir vivienda con los servicios necesarios para el desarrollo humano implica mayores gastos a las constructoras y a las entidades financieras, por tal razón se limitan a ofrecer aquellos que mencionamos líneas arriba y se ven reflejados en cada una de las propuestas de venta.

Así, puede verse que las transformaciones físicas de las ciudades en las últimas décadas no se pueden entender sin considerar la influencia del capitalismo financiero en la producción del espacio urbano (de Mattos, 2007). Como hemos insistido, la circulación de capital a distintas escalas, el debilitamiento estatal y la competencia entre las ciudades han potenciado las inversiones en proyectos inmobiliarios, este proceso no solo transforma la morfología urbana, sino que agudiza las desigualdades socioespaciales y fragmenta el espacio urbano. Por ello, en el siguiente apartado se expondrá la segregación socioespacial que los tres proyectos inmobiliarios genera.

3.1.2 La vida en la periferia: la agudización de la segregación socioespacial

La construcción de proyectos inmobiliarios hacia el suroriente de Bogotá profundiza la segregación socioespacial que se vive en la localidad de San Cristóbal, pues tal como Roa (2012) entendemos la segregación “como una problemática que evidencia cómo los grupos desfavorecidos se alejan de los recursos de la ciudad, generando procesos de exclusión territorial por la creación de límites socioespaciales” (p.418) No obstante, este fenómeno de segregación socioespacial no es nuevo, se remonta a los tiempos de la colonia, de esta forma Alfonso (2012) sostiene que

La mejor tierra urbana para los conquistadores, la de segunda calidad para los caballeros y la de tercera calidad para los peones: ese era el orden urbano impuesto por las ordenanzas de la Corona Española para las ciudades recién fundadas en el siglo XVI. Los indígenas

fueron consignados lejos de allí, en los resguardos. El desarrollo urbano bogotano seguramente que ha modificado algunos rasgos coloniales, pero la impronta de la segregación socio-espacial como legado ibérico ha quedado remarcada en el espacio residencial y labrada en la mente de los urbanizadores. (p.79)

Puede verse, entonces, que el desarrollo desigual de la ciudad ha estado presente desde el establecimiento de los europeos, quienes se quedaron con la mejor tierra y relegaron a los indígenas a los resguardos. Del mismo modo, hacia mediados del siglo XX, con el nacimiento de los nuevos barrios populares a las afueras del casco urbano existente, la distancia del centro o de los lugares de trabajo era grande (Torres, 2013), en estos lugares no llegaba el transporte puesto que el poblamiento era disperso, lo cual no era rentable para las empresas de buses, así

Los habitantes de los barrios surorientales, durante la primera parte de la década del 60, debían caminar hasta tres kilómetros entre sus barrios y el 20 de Julio o San Cristóbal, donde quedaba el paradero más cercano. Los de Fátima y San Vicente caminaban hasta El Santander. Los de las Ferias y Estrada, hasta San Fernando. (Torres, 2013, p.83)

En estos años, ya se evidencia el patrón de segregación socioespacial distintivo de Bogotá: en el norte se ubican los ricos y en el sur los pobres. En la zona norte de la ciudad hay inversiones públicas y privadas, de tal manera que mejora la accesibilidad urbana, mientras que en el sur se hace de manera irregular. Esto segmenta la ciudad y le es funcional a las constructoras y empresas inmobiliarias, puesto que partir de esta configuración segregada “les permite reducir de manera considerable los riesgos socioeconómicos de lanzamiento de nuevos activos inmobiliarios residenciales al mercado: los ricos comprarán en el norte, los pobres en el sur y la clase media en el occidente.” (Alfonso, 2012, p.85)

Bajo esta lógica se sigue produciendo la vivienda de interés social, pues construir en el sur de la ciudad (suroriente para el caso que nos ocupa) significa para las empresas inmobiliarias cuantiosas ganancias, pues como vimos en el apartado anterior, el suelo barato que se encuentra en la periferia es llamativo para los inversores, además que mantiene el flujo de capital. Como se sabe, el suelo en la economía capitalista es una mercancía y su valor viene dado, entre otras cosas, por su localización (Harvey, 1977) Como expresa Roa (2012)

la localización próxima o lejana de centros culturales, zonas comerciales, zonas residenciales, lugares de trabajo, avenidas, focos de polución, zonas de aglomeración, delincuencia, entre otras, es la que genera el valor de uso del suelo, teniendo en cuenta que además el suelo obtiene su precio según el costo del recorrido de distancias necesarias básicas, así como el estatus que genera la ubicación en él y, en este sentido, la cercanía al centro o a los principales centros económicos, culturales y prestadores de servicios de la ciudad. (p.421)

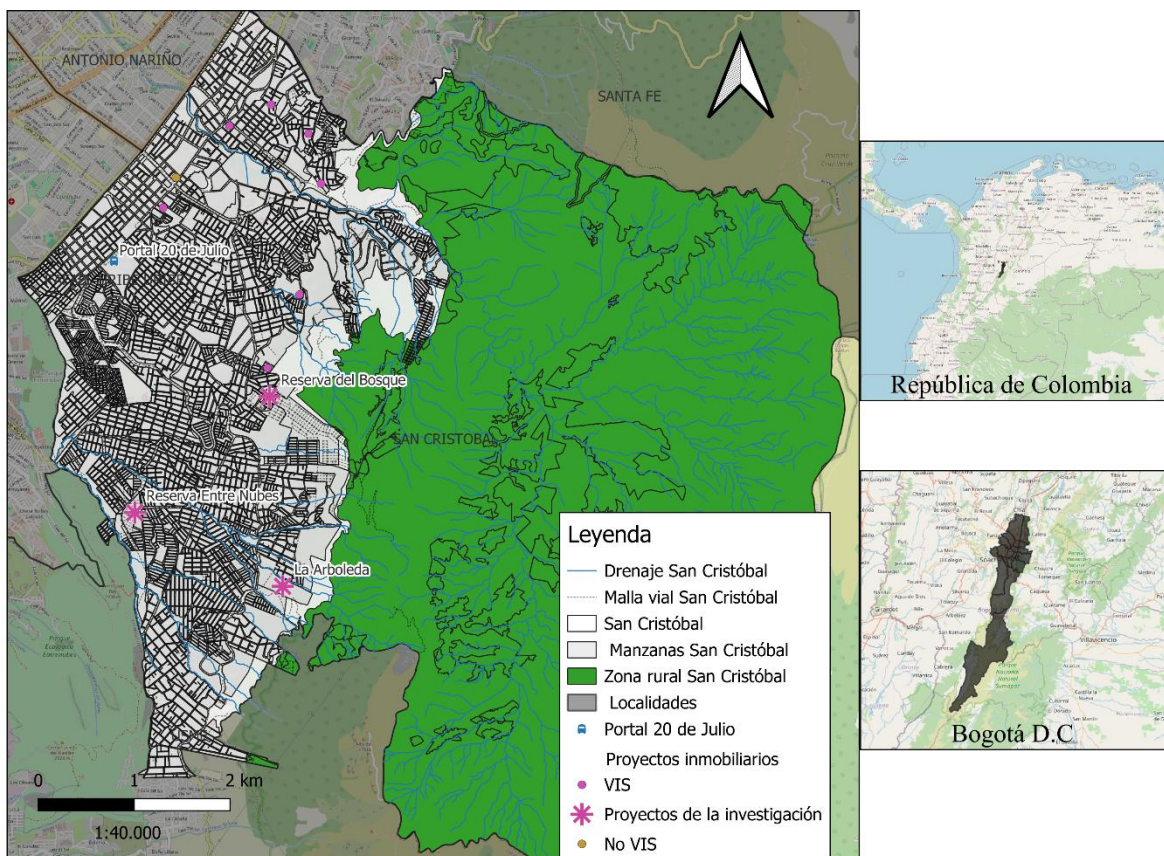
Por lo anterior, se entiende el por qué las constructoras invierten en el suroriente de la ciudad, el suelo que se encuentra en esta zona es más económico pues la localización y la distancia al centro histórico, al centro financiero y a los lugares donde se concentra el empleo hacen que su valor de cambio sea menor, pero no por ello carente de interés para las grandes empresas. En ese sentido, es llamativo que constructoras como Área Cuadrada, lleve a cabo el proyecto Reserva del Bosque en esta zona de la ciudad y que sea Tipo VIS (ver mapa 4), pues sus otros proyectos se adelantan en zonas más valorizadas de Bogotá y en algunos municipios de Cundinamarca, los proyectos son Entrelagos, Urban Chicó, Vallarta, Urban 72, de la Vega Casas, Bali en la Vega y

Caminos de Guaymaral.¹⁵ De estos, solo el proyecto Bali en la Vega es de Tipo VIS, los demás se dirigen a personas que tienen suficientes ingresos o la capacidad de endeudamiento para acceder a ellos, pues son, entre otros, casas, aparta estudios y clubes. Cabe preguntarse ¿por qué una constructora que tiene una trayectoria de 21 años se empieza a interesar por producir VIS en el suroriente de la ciudad?

La respuesta a la anterior pregunta está, quizá, en el valor del suelo que, como vimos, es menor en localidades como San Cristóbal. Construir VIS puede generar cuantiosas ganancias, pues van dirigidas a una mayor población. No obstante, consideramos que la construcción de este tipo de vivienda debe ir acompañada de aquello que necesita la gente para ejercer de manera efectiva su derecho a la ciudad, lo cual está ausente en los tres proyectos que se usan de estudio en la investigación, pues estos guardan en común una limitada oferta de servicios y zonas comunes (ver imágenes 7, 8 y 9), además, son los que se encuentran más al sur de la localidad de San Cristóbal, por lo que acceder a los lugares de estudio y trabajo, así como servicios y equipamientos urbanos implica gastar mayor tiempo y dinero (ver mapa 7)

¹⁵ Para mayor información en este aspecto ver el siguiente enlace: <https://www.areacuadrada.com/proyectos>

Mapa 7. Ubicación de los proyectos inmobiliarios de la investigación



Fuente: elaboración propia a partir de datos del IDECA.

En el mapa 7 queda en evidencia lo alejados que se encuentran los tres proyectos inmobiliarios de los servicios y equipamientos que ofrece la vida urbana, para que las personas puedan acceder a estos el transporte público es fundamental. Hay que decir que los tres proyectos inmobiliarios cuentan con malla vial suficiente y con transporte urbano, no obstante, están alejadas de las vías principales de la localidad, lo que dificulta la conexión con el resto de la ciudad. En ese sentido, el Portal 20 de Julio es un nodo de conexión entre la parte alta de la localidad y la ciudad por medio de la Avenida Carrera 10, pero como puede verse en el mapa estos proyectos están a una distancia considerable del portal, lo que se traduce en la cantidad de tiempo que invierten para llegar a este y de ahí a los puntos más centrales de Bogotá (partiendo de cada proyecto, los tiempos para llegar al portal varían entre 15 y 40 minutos)

Aunado a lo anterior, en cercanía al proyecto Reserva Entre Nubes hay una vía que se encuentra en pésimo estado (ver imagen 9 y mapa 8), por lo que difícilmente pueda pasar por ahí el transporte público; este pasa por la cuadra que queda al occidente del proyecto (carrera 4 este), pero solo cuenta con dos rutas del SITP¹⁶ (ver imagen 10 y mapa 8). Por lo que puede decirse que la construcción de este proyecto en el sur oriente de la ciudad, no satisface algunas necesidades habitacionales básicas como lo es el transporte y, consecuentemente, los servicios y equipamientos urbanos.

Imagen 9. Estado de la carrera 4b este



Fuente: archivo propio

¹⁶ Siglas del Sistema Integrado Transporte Público que opera en la ciudad.

Imagen 10. Proyecto Reserva Entre Nubes y paradero del SITP



Fuente: archivo propio.

Mapa 8. Ubicación proyecto Reserva Entre Nubes



Fuente: elaboración propia a partir de datos del IDECA.

Por su parte, el proyecto La Arboleda se está construyendo sobre la antigua vía al Llano, por lo que el estado de esta vía está en mejores condiciones, además cerca se encuentra el Patio de

SITP de Gaviotas. De tal forma que, en cuestiones de transporte, está mejor dotado que el proyecto Reserva Entre Nubes. Además, cuenta con una ventaja significativa: su cercanía al Transmicable que se está construyendo en la localidad, pues se vende como un sector de alta valorización en el futuro por ese tipo de desarrollo viales (ver imagen 11) El Transmicable busca conectar algunos barrios de la zona alta de la localidad, el cual va desde Altamira, pasando por La Victoria, para finalmente llegar al Portal 20 de Julio, su propósito es reducir el 72% de tiempo de desplazamiento de los residentes del sector.¹⁷

Imagen 11. Descripción del proyecto La Arboleda



Fuente: tomado de Página oficial de Colsubsidio (Vivienda, La Arboleda)

Finalmente, el transporte con el que cuenta el proyecto Reserva del Bosque se limita a unas cuantas paradas del SITP, pero no son próximas a este. Se encuentra relativamente cerca de la

¹⁷ Para mayor información abrir el siguiente enlace: <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/movilidad/obras-cable-aereo-san-cristobal-que-beneficiara-habitantes-de-bogota>

primera estación del Transmicable, no obstante, las personas tendrían que tomar un alimentador o un SITP, lo que implicaría invertir más tiempo del presupuestado (ver mapa 9)

Mapa 9. Transporte en cercanías al proyecto Reserva del Bosque



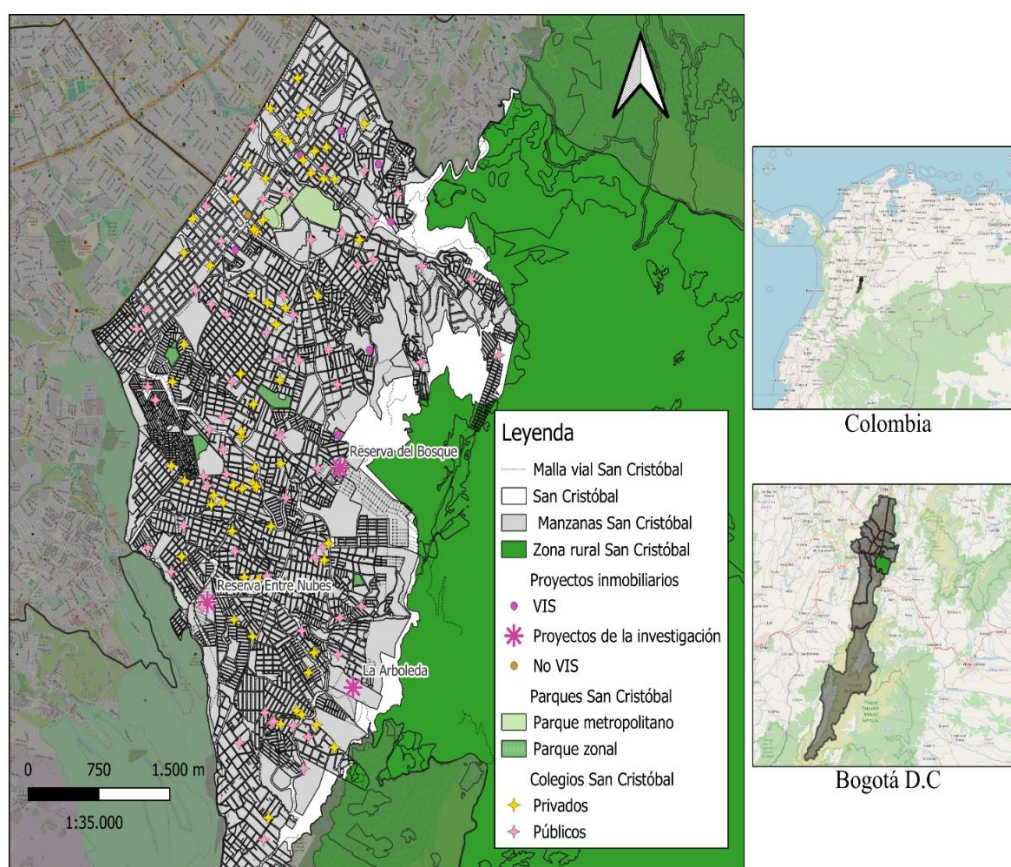
Fuente: elaboración propia a partir de datos del IDECA.

Otro punto que hay que abordar para comprender la segregación socioespacial de la mano de los tres proyectos inmobiliarios, tiene que ver con el acceso a parques y colegios. Tal como se observa en el mapa 10, los parques zonales y parques metropolitanos¹⁸, los cuales son esos pocos lugares de esparcimiento, recreación y deporte con los que cuenta la localidad, están alejados de los tres proyectos inmobiliarios. Por otro lado, la localidad cuenta con una amplia oferta educativa (tanto pública como privada), pero solo dos de los tres proyectos tienen un colegio cerca, así, el

¹⁸ Los parques de escala metropolitana comprenden áreas libres que cubren una superficie superior a 10 hectáreas, destinadas al desarrollo de usos recreativos activos y/o pasivos y a la generación de valores paisajísticos y ambientales, cuya área de influencia abarca todo el territorio de la ciudad.

colegio Minuto de Dios (antes llamado Nueva Roma) está al lado del proyecto Reserva Entre Nubes y el colegio Los Alpes IED, al frente del proyecto Reserva del Bosque, por su parte el proyecto La Arboleda usa la publicidad expresando que se encuentra *rodeado de diferentes parques públicos como el Parque Los Pinares II y el Parque Distrital Entre Nubes, colegios distritales, hospitales y otras zonas de interés comerciales.*¹⁹ Esto es relativamente cierto, pues los colegios distritales más cercanos son el IED Juana Escobar y Moralba, lo que implica a las y los estudiantes residentes del proyecto tiempos de desplazamiento que oscilan de 10 a 15 minutos.

Mapa 10. Parques y colegios en San Cristóbal



Fuente: elaboración propia a partir de datos del IDECA.

¹⁹ Para mayor información ver el siguiente enlace: <https://www.colsubsidio.com/vivienda/proyectos/proyecto/la-arboleda>

La construcción de estos proyectos se aleja de la realidad de los barrios populares y de autoconstrucción, pues al ser conjuntos cerrados rompe con la dinámica barrial que se ha construido con el pasar del tiempo. La segregación socioespacial en la localidad de San Cristóbal se agudiza con la construcción de proyectos inmobiliarios al sur oriente de la ciudad, pues no vienen acompañados de aquello que la gente necesita para ejercer de manera efectiva su derecho a la ciudad. Estos proyectos están alejados del centro histórico, del centro financiero, de las zonas donde se concentra el empleo, de equipamientos de salud, educación superior, de recreación y cultura, por tanto, no son una solución a la segregación habitacional. Esta configuración en el espacio urbano se debe al desarrollo desigual de la ciudad, proceso que se viene dando desde la época de la colonia. La construcción de proyectos inmobiliarios en el suroriente de la ciudad no se da de manera inocente, puesto que lo que sucede con la vivienda de interés social es lo que Salinas (2019) entiende como un mecanismo de capital y control social.

3.2 Derecho a la vivienda

La financiarización de la vivienda responde a intereses privados, tanto nacionales como internacionales, más que a las necesidades habitacionales de la población. En ese sentido, se impone el valor de cambio sobre el valor de uso en contextos en los que se busca, en primera medida, un lugar que posibilite estabilidad y seguridad a mediano y largo plazo. Lo anterior ha llevado a que la vivienda se convierta en una mercancía, quitando la función social que otrora cumplía, dejando de ser un derecho y convirtiéndose en un servicio al que solo acceden aquellos que tienen la capacidad de endeudamiento. Estas cuestiones se tratarán en este apartado, relacionándolo con los actores que se mapearon en el capítulo 2.

3.2.1 La vivienda como una mercancía

En las últimas décadas la vivienda ha dejado de ser un derecho humano fundamental, pues la incidencia del neoliberalismo y, de forma precisa, de la financiarización, lo ha dotado de un carácter totalmente diferente: se ha convertido en una mercancía y en un activo financiero que se intercambia en las diferentes bolsas de valores a lo largo y ancho del mundo. La incursión del neoliberalismo y de las finanzas en el país ha transformado la actuación del Estado en materia habitacional, pues tal como vimos en el capítulo 1, dejó de ser un proveedor para convertirse en un facilitador, lo que amplió el margen de acción de empresas privadas.

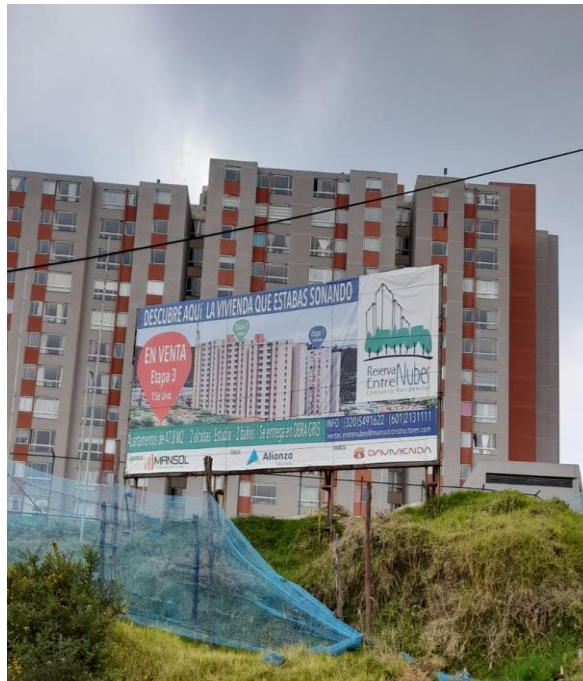
Hoy día, es el capital financiero (en alianza con el sector de la construcción), el encargado de la producción de vivienda para las familias en la ciudad de Bogotá. No obstante, se da de manera diferenciada, puesto que la agencia de los actores financieros ha incidido en las condiciones de vivienda que se ofrece para las familias de escasos recursos de la ciudad, como vimos, su interés no está puesto en responder a las necesidades habitacionales y de bienestar de las familias, lo que busca la alianza del capital financiero con el inmobiliario es generar mayores ganancias, pues tal como sostiene Roa (2012) la empresa privada “utiliza para su construcción materiales de baja calidad, e incluso las entrega sin los acabados finales: los pisos son impermeabilizados y se entregan sin baldosas y las paredes se entregan sin pañetar.” (p. 436) Lo anterior se puede comprobar con los tres proyectos inmobiliarios, ya que todos los apartamentos se entregan en obra gris y sin acabados. (ver imagen 12, imagen 13 e imagen 14)

Imagen 12. Baño modelo proyecto Reserva del Bosque



Fuente: archivo propio.

Imagen 13. Valla publicitaria Reserva Entre Nubes



Fuente: archivo propio. En la valla se aprecia en mayúscula sostenida OBRA GRIS.

Imagen 14. Cocina modelo Reserva Entre Nubes

Fuente: tomado de la página de Bancolombia: Tu360inmobiliario

Por lo anterior, se puede decir que las personas que accedan a estos proyectos deben asumir los gastos de vivir en la periferia así como el costo de las terminaciones (Roa, 2012), pues vivir en la periferia implica mayor inversión de tiempo y de dinero para cumplir con las actividades cotidianas, además estos apartamentos no se ajustan a las necesidades de la población ya que, como hemos insistido, responde a los interés económicos de empresas privadas, las cuales son, para el caso de la investigación, Bancolombia, Davivienda, Alianza Fiduciaria (sector financiero) y Colsubsidio, Mansol Constructores LTDA y Área Cuadra (sector productivo)²⁰

Aunado a lo anterior, otra forma en la que se puede decir que la financiarización subordinada ha afectado el derecho a la vivienda, tiene que ver con el tamaño de los apartamentos que se ofrecen. Por un lado, tenemos al proyecto Reserva Entre Nubes con apartamentos de 47,8m²

²⁰ Principales actores mapeados en este trabajo de grado. Ver capítulo 2.

(esto se aprecia en la valla publicitaria, ver imagen 13); por su parte el proyecto La Arboleda ofrece apartamentos tipo A y tipo A1 desde 41,37m² de área privada (ver imagen 15 e imagen 16) y apartamentos tipo B desde 35,25m² de área privada (ver imagen 17); finalmente, el proyecto Reserva del Bosque ofrece apartamentos tipo A desde 43,46m² (ver imagen 18). Por lo que difícilmente se puede concebir una vivienda digna en apartamentos que no superan los 45m².

Imagen 15. Apartamento Tipo A proyecto La Arboleda



TIPO A

Fecha de inicio de obra: diciembre 2022 (obras de mitigación)

Fecha de entrega estimada: segundo semestre 2024

Área construida desde: 47,69 m²

Área privada desde: 41,37 m²

Valor desde: \$174.850.000

Fuente: tomado de la página oficial de Colsubsidio (La Arboleda)

Imagen 16. Apartamento Tipo A1 proyecto la Arboleda



TIPO A1

Fecha de inicio de obra: diciembre 2022 (obras de mitigación)

Fecha de entrega estimada: segundo semestre 2024

Área construida desde: 47,69 m²

Área privada desde: 41,37 m²

Valor desde: \$178.100.000

Fuente: tomado de la página oficial de Colsubsidio (La Arboleda)

Imagen 17. Apartamento Tipo B proyecto La Arboleda



TIPO B

Fecha de inicio de obra: diciembre 2022 (obras de mitigación)

Fecha de entrega estimada: segundo semestre 2024

Área construida desde: 39,96 m²

Área privada desde: 35,25 m²

Valor desde: \$159.900.000

Fuente: tomado de la página oficial de Colsubsidio (La Arboleda)

Imagen 18. Publicidad proyecto Reserva del Bosque

Fuente: archivo del autor.

Con lo que hemos discutido hasta acá, vemos que la vivienda se ha convertido en una mercancía, con la cual las constructoras y entidades financieras obtienen cuantiosas ganancias, los apartamentos que ofrecen los tres proyectos inmobiliarios no superan los 45m² y son entregados

en obra gris, además las zonas comunes son limitadas, que esto suceda de esta manera da cuenta de la mercantilización de la vivienda, proceso agudizado por la financiarización subordinada en San Cristóbal. La vivienda se somete a lógica financiera y a la dinámica del mercado, pues cada vez se aleja de su papel social, en palabras de Madden y Marcuse (2018) “la vivienda es cada vez menos una infraestructura en la que vivir y cada vez más un instrumento de acumulación financiera” (p.49)

Para las constructoras y entidades financieras no es relevante si los apartamentos que ofertan cumplen con las necesidades habitacionales de la gente, su principal objetivo es obtener ganancias: por ello construyen en la periferia de la ciudad, entregan apartamentos pequeños y en obra gris, pues en un contexto de financiarización subordinada la capacidad de un edificio para funcionar como hogar pasa a ser algo secundario, lo que importa “es la manera en la que un edificio funciona en los circuitos de la acumulación financiera” (Madden y Marcuse, 2018, p.49) esto se ve reflejado en la figura 5 (MAC de la financiarización de la vivienda en San Cristóbal), pues las entidades financieras que mapeamos tienen inversiones en bolsas de valores a nivel nacional (Grupo Empresarial Bolívar) y a nivel internacional, como en la bolsa de valores de NY (Bancolombia) y relaciones con otras entidades financieras (Alianza Fiduciaria)

Con lo que hemos expuesto, queda claro por qué la vivienda se ha convertido en una mercancía, los actores del sector financiero no la ven como un hogar, por ello los apartamentos se entregan en las condiciones que enunciamos líneas arriba. No obstante, no es la única forma en la que se benefician, pues otro frente de ganancias deviene del endeudamiento de las familias que acceden a los proyectos inmobiliarias con el sueño de obtener una vivienda propia, este punto se aborda en el siguiente apartado.

3.2.2 La deuda en la financiarización subordinada de la vivienda

La expansión de las finanzas a lo largo y ancho del mundo, durante los últimos 30 años, ha significado una mayor participación del sector financiero en la economía en general, desde los procesos de producción hasta el consumo el capital ficticio está jugando un papel fundamental, en razón a lo anterior Peet (2012) lo ha llamado «*la financiación de absolutamente todo*», incluyendo de la vida misma, pues en un capitalismo financiarizado se pasa la existencia pagando las deudas.

Las transformaciones macroeconómicas de los años 70's afectó a los trabajadores del Norte y del Sur Global, quienes han mantenido su consumo por medio de la deuda (Madden y Marcuse, 2018). Para el caso colombiano se evidencia un estancamiento del salario mínimo desde 1984 hasta el 2013 (ver gráfico 2)

Gráfico 2. Salario mínimo en Colombia



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Banco de la República

Tal como puede observarse en el gráfico 2, el estancamiento del salario mínimo en Colombia coincide con la incursión del neoliberalismo en el país, por lo que el nivel de consumo de los colombianos se mantiene por el endeudamiento. Así, en un informe de principios del año

2024 señala que los colombianos arrancaron el año sobreendeudados y gastando buena parte de su dinero en pagar créditos (Elcolombiano, 2024) Son créditos de consumo y de vivienda con los que los colombianos se endeudan, pues cerca del 30% de los ingresos se dirigen a pagar estas responsabilidades. Con el estancamiento de los salarios, el acceso a préstamos y créditos se vuelve común entre las familias, así el crédito para acceder a una vivienda propia se convierte en la norma.

La propaganda y las políticas públicas han incentivado el acceso a la vivienda propia mediante el financiamiento, lo que implica adquirir préstamos con entidades financieras a largo plazo, de esta forma, el artículo 4 de la Ley 2079 de 2021 reconoce la "importancia que tiene la vivienda y el hábitat de calidad como motor de superación de la pobreza multidimensional y de dignificación de los colombianos". No obstante, lejos de superar la pobreza la acentúa, ya que la única forma de acceder a la vivienda es mediante créditos de más de 30 años, según el artículo 9 de la misma ley.

Es necesario estar bancarizado para acceder a créditos, aunque bancarizarse en Colombia puede ser tedioso por la cantidad de requisitos que se exigen, entre otros, tener un buen historial crediticio, contar con al menos el 20 % del valor total del inmueble, estar al día con los compromisos financieros y mostrar que está en la capacidad de endeudarse. Debemos decir que, según Rolnik (2017), la bancarización hace parte de la financiarización, así, las hipotecas, la asociación de créditos financieros con subsidios gubernamentales para la compra de unidades y los esquemas de microfinanciamiento, se dirigen a un mismo punto: la financiarización subordinada de la vivienda.

Desde los años 90's, con el cambio en la actuación del Estado en la provisión de vivienda, se inicia con la estructuración de un marco normativo que incentiva el acceso a la vivienda mediante la financiación, por medio de créditos a largo plazo, a los que solo pueden acceder

quienes tienen capacidad de endeudamiento. En ese sentido, cabe preguntarse para qué tipo de personas van dirigidos los proyectos de vivienda que se están construyendo actualmente en la localidad de San Cristóbal, pues tal como vimos en la caracterización, la localidad presenta las tasas más altas de informalidad y de desempleo de la ciudad, por lo que los habitantes tradicionales no podrían acceder a este tipo de viviendas, pues en estas circunstancias es más difícil que entidades bancarias y financieras concedan un crédito. De esta forma, el acceso a la vivienda en Colombia está mediado por la deuda, la cual se empezó a configurar con la financiarización subordinada en el país. Pues como ya hemos visto

La última década del siglo XX se caracterizó por la implementación de un modelo de mercado con subsidios a la demanda en el que el Estado se ocuparía de crear diversos incentivos para alentar al sector privado a construir y financiar unidades habitacionales. Esta política habitacional se materializó con la expedición de un paquete de medidas legislativas relacionadas con (i) la estructura del sistema financiero, (ii) *el ahorro para la adquisición de vivienda financiada* y (iii) los subsidios para *incentivar la demanda de crédito*. (López y Hernández, 2020, p.4, *énfasis nuestro*)

Los sectores bajos de la sociedad accedían a la vivienda de manera informal, por medio de la autoconstrucción o, en su defecto, con el ICT, el cual producía vivienda para sectores bajos en condiciones económicamente favorables. No obstante, en plena apertura económica, la Ley 003 de 1991, liquidó al ICT y lo reemplazó por INURBE, al cual se le dio la misión de otorgar y administrar subsidios de vivienda social, de este modo, el Estado deja de producir vivienda para los más pobres (Cuervo y Jaramillo, 2009).

Hoy, con condiciones favorables para el sector privado y para el sector financiero, la vivienda se ha convertido en una mercancía a la cual solo se puede acceder por medio de la deuda.

El Estado ha creado las condiciones propicias para que se dé de esta manera. Por otro lado, los colombianos de escasos recursos, que no hacen parte del mercado formal, difícilmente puedan acceder a una vivienda digna, pues los elevados precios de las viviendas VIS no son asequibles para la mayoría de habitantes del país.

Para el caso que nos ocupa, vemos que los tres proyectos inmobiliarios ofrecen vivienda tipo VIS con precios sobre los COP \$145'000.000, siendo los apartamentos del proyecto Reserva del Bosque, los que presentan mayores costos (COP \$193'050.000). Desde la experiencia familiar, una cotización en este proyecto muestra que se requiere una financiación de COP \$120'000.000, pues los subsidios que otorga el Estado, las cesantías y la prima²¹ cubren una parte del valor final del apartamento. No obstante, con ingresos de un salario mínimo no se puede cubrir una cuota mensual de COP \$1'200.000, pues se dejarían de cubrir otros gastos importantes (ver imagen 19)

²¹ La prima de servicios es una prestación social a cargo del empleador y corresponde al pago de 15 días por semestre laborado, este debe hacerse de forma directa al trabajador.

Imagen 19. Cotización en el proyecto Reserva del Bosque

MARIA MAYOLY ESTUPIÑAN CAICEDO c.c. 41107301		Código: VFB	BOSQUE Código del Proyecto	
Proyecto	Reserva del Bosque	Torre	TorreE	
FECHA:	sábado, 4 de mayo de 2024	Asesor:	Yudy Vega	
No. Apto	103-E	Estado	LIBRE	
		Ubicación	Vista Occidente	
AREAS APARTAMENTO				
Área privada			39,82	
Área arquitectónica			43,46	
INVERSION				
Valor Apto	\$ 193.050.000	Valor Metro Cuadro	\$ 4.442.016	
Este valor es una proyección que se estima sea equivalente a 140 smmlv del año de la escrituración. El precio de venta del inmueble se establece en smmlv de la fecha de escrituración, de acuerdo, a la normatividad para vender vivienda de interés social (VIS).				
RECURSOS				
Ingresos interesado 1	\$ 1.500.000	Ahorro	\$ 0	
Ingresos interesado 2		Cesantías	\$ 0	
TOTAL INGRESOS	\$ 1.500.000	Aplica Subsidio Caja de Compen.	SI	
PROYECCION				
Cuota Inicial	\$ 73.050.000	Ahorro		
Valor posible de Subsidio	\$ 42.900.000	Cesantías	\$ 8.500.000	
Primas	\$ 4.500.000,00	Valor Saldo Cuota Inicial	\$ 17.150.000	
PAGO CUOTA INICIAL				
Separación	\$ 1.000.000	Saldo Cuota Inicial	\$ 16.150.000	
No Cuotas	17	Valor Cuota Mensual	\$ 950.000	
FINANCIACION				
Saldo	\$ 120.000.000	Ingresos Mensuales Aproximados	\$ 1.500.000	
Cuota Mensual Aproximada	\$ 1.200.000			
* Crédito simulado a 30 años, en UVR.				
Estrato:	2	Estrato que puede modificarse por la entidad distrital en cualquier momento		
Valor Aprox Admon:	\$	156.456		
Fecha de Entrega Estimada Etapa 1:	2 semestre 2024	Fecha de Entrega Estimada Etapa 2:	Segundo Semestre de 2025	
Este valor es una proyección que se estima sea equivalente a 135 smmlv del año de la escrituración. El precio de venta del inmueble se establece en smmlv de la fecha de escrituración, de acuerdo, a la normatividad para vender vivienda de interés social (VIS).				
Tel: 316-4422048 y 315-7767288		Correo: reservadelbosque@areacuadrada.com		
Informes y Ventas: Cra 11 Este #36F-30 Sur Barrio: Macarena de los Alpes.				
*Esta cotización tiene validez por dos (2) días calendario.				

Fuente: archivo propio

Como se observa en la imagen 19, se simula un crédito por 30 años en UVR (Unidad de Valor Real), lo cual significa que el costo del crédito de la vivienda está sujeto a la inflación, esto implica un riesgo mayor, pues en una economía vulnerable la inflación puede subir en cualquier momento y, por tanto, los créditos de vivienda. Como puede verse, esto no garantiza seguridad en la tenencia, pues la fluctuación del crédito puede hacer que aumente y, con el tiempo, sea más difícil de pagar.

Otra de las consecuencias del endeudamiento por 30 años, es la carga financiera que conlleva, pues se destinará una gran parte de los ingresos para pagar el crédito, con esto se reducen o limitan otros gastos, como el de educación, recreación o de alimentación, haciendo la vida más complicada. Asimismo, en un mercado laboral que expulsa trabajadores puede que se pierda el empleo y, consecuentemente, no se cumpla con el pago, lo que genera la pérdida de la vivienda.

Tal como vimos, con el aumento del costo de vida y el estancamiento del salario mínimo, los colombianos acceden a créditos no solo para la vivienda, sino para el consumo y para gastos cotidianos, lo que lleva a pensar en una financiarización ya no solo de la vivienda sino de la vida misma. Con el endeudamiento por medio de créditos, préstamos bancarios o las tarjetas de crédito se puede generar estrés y ansiedad en las familias que se ven en la necesidad de recurrir a estos para cubrir sus gastos. En este contexto, la deuda cumple un papel importante en el disciplinamiento y control social, en palabras de Salinas y Janoschka (2023)

los mecanismos disciplinarios y de regulación hacen que el trabajador esté aprisionado por su trabajo para el cumplimiento del pago de su hipoteca, lo que conlleva soportar las malas condiciones laborales, y abstenerse de actividades recreativas y de ocio; de ese modo, la deuda constituye su mayor carga social en la vida y, paradójicamente, la única opción de satisfacer una necesidad básica (p. 61)

Como puede verse, las implicaciones del endeudamiento son variadas, el aumento del costo de vida y el estancamiento de los salarios son las principales razones por las que las personas acceden al crédito y a los préstamos. La financiarización subordinada de la vivienda es una de las tantas formas en las que se manifiesta, pues la absorción de las finanzas de otros ámbitos de la economía y la vida social lleva a pensar en una financiarización de la vida cotidiana. La deuda se

convierte en uno de los mecanismos disciplinarios y de regulación más relevantes para el capitalismo financiarizado.

Conclusiones

El trabajo de grado permitió problematizar el concepto de financiarización y aterrizarlo a nuestro contexto. A partir de la discusión teórica y de una revisión histórica, encontramos el momento en el que los países menos desarrollados ingresan al sistema de circulación de capital financiero. Consideramos que la financiarización subordinada es uno de los tantos mecanismos de dependencia que se han creado históricamente, por eso fue necesario pasar revista de la historia económica de América Latina desde los procesos de independencia del siglo XIX hasta la incursión del neoliberalismo.

Con la apertura económica y la neoliberalización del aparato estatal, varios países del continente se insertan en el capitalismo financiarizado de manera tardía y dependiente, por lo que el país no fue ajeno al fenómeno de la financiarización, pues la desregulación estatal, la reducción del gasto público, las privatizaciones, la liberalización del mercado, del comercio y del sector financiero, procesos que acaecieron en los primeros años de la década de 1990, coadyuvaron a la financiarización subordinada. El neoliberalismo y las finanzas tienen una relación estrecha, lo que acentuó las asimetrías existentes entre las economías avanzadas y las economías subdesarrolladas en América Latina y, concretamente, en Colombia.

En ese proceso la vivienda se convierte en una mercancía y en un activo financiero, con la cual se benefician actores nacionales e internacionales. Esto nos permitió hablar de la financiarización subordinada de la vivienda en Colombia como un fenómeno complejo que, tal como lo discutimos a lo largo de estas páginas, se materializa en el espacio construido, transformando no solo el paisaje y la morfología de las ciudades, sino también las prácticas

cotidianas de distintos grupos sociales que ingresan a las lógicas del mercado, el crédito y la deuda. Con esta investigación queda claro que lo que ocurre a una escala global, produce y reproduce el espacio urbano a diferentes escalas, por lo que el proceso de financiarización también afecta la localidad de San Cristóbal, ubicada al sur oriente de la ciudad de Bogotá.

Actualmente, existen once proyectos inmobiliarios en la localidad, cada uno con unos actores específicos, los cuales son difíciles de identificar debido a las complejas redes y relaciones locales, nacionales e internacionales que se establecen para la producción de la vivienda en la financiarización subordinada. Para “darle rostro” a estos actores que parecen tan difusos se implementó la metodología de Mapeo de Actores Clave (MAC) en tres de estos proyectos inmobiliarios (La Arboleda, Reserva Entre Nubes y Reserva del Bosque)

El MAC brindó una ruta metodológica interesante para identificar los principales actores de la financiarización subordinada de la vivienda en San Cristóbal, pues el mapeo no se reduce a una simple lista, en esta se establecen las relaciones de poder, las alianzas y los intereses que los actores tienen en el proceso que se estudia. Antes de iniciar la elaboración del mapeo de actores se establecieron algunas consideraciones, pues la complejidad del fenómeno y la cantidad de actores que participan nos llevó a hacerlo de esta forma.

Cabe mencionar que el MAC, como metodología, no se basta por sí misma, es necesario emplear técnicas de investigación cualitativa para recoger información desde diferentes puntos y poderla cruzar. Esta metodología busca ser un aporte a la forma en la que se investiga la financiarización de la vivienda en Colombia. Además, pretende ser un aporte a la línea de investigación de *Geografía críticas y educación*, en tanto que es una metodología innovadora para identificar los actores y las relaciones de poder que existen, no solo en el fenómeno de la financiarización, sino en diferentes problemáticas sociales.

Aunado a lo anterior, el uso de técnicas que complementen el Mapeo de Actores Clave enriquece los hallazgos y, por tanto, las discusiones académicas en torno a la financiarización subordinada de la vivienda. De esta forma, le corresponde al investigador definir las técnicas de recolección de información que le permitan cumplir con los objetivos que se propone. En nuestro caso, la revisión de archivo y la observación no participante posibilitaron la construcción del MAC de la financiarización subordinada de la vivienda, a partir de tres proyectos inmobiliarios que se adelantan en la localidad de San Cristóbal. Dado las vicisitudes en la elaboración de la investigación, no se implementaron otras técnicas que en su momento sí fueron consideradas, entre estas mencionar las entrevistas semiestructuradas, las cuales permiten obtener otro tipo de información que, posiblemente, robustecían los resultados y análisis del trabajo de grado.

Por otro lado, además de la contribución académica y social de la investigación, pretende que temas tan actuales y cercanos a las y los estudiantes se incorpore al currículo escolar, puesto que la financiarización subordinada de la vivienda, la segregación socioespacial y la producción desigual del espacio urbano, son fenómenos que, de una u otra manera, hacen parte de su cotidianidad, por lo que llevar estas discusiones al aula innova la enseñanza de la geografía escolar y la articula con la geografía universitaria, creando un diálogo o un puente entre ambas. De la misma manera, favorece que las y los estudiantes apliquen conocimientos teóricos y metodológicos a una problemática tan relevante como lo es la cuestión de la vivienda en un contexto financiarizado. En definitiva, llevar este tema al aula contribuye a la generación de nuevo conocimiento y al desarrollo del pensamiento crítico.

La investigación halló que las transformaciones físicas de las ciudades en las últimas décadas no se pueden entender sin considerar la influencia del capitalismo financiero en la producción del espacio urbano (de Mattos, 2007). De la mano de la financiarización subordinada

se está creando un nuevo paisaje urbano, que rompe con las dinámicas socioespaciales de los barrios populares, agudiza las desigualdades y fragmenta el espacio urbano. La producción de estos proyectos se aleja de la realidad de los barrios populares y de autoconstrucción, pues al ser conjuntos cerrados rompen con la dinámica barrial que se ha construido con el pasar del tiempo. Del mismo modo, encontramos que la segregación socioespacial en la localidad de San Cristóbal se agudiza con la construcción de proyectos inmobiliarios, pues no vienen acompañados de aquello que la gente necesita para ejercer de manera efectiva su derecho a la ciudad.

Finalmente, otro de los hallazgos del trabajo de investigación es que la vivienda se ha convertido, efectivamente, en una mercancía y en un activo financiero, a las constructoras y entidades financieras poco les importa si los apartamentos que ofertan cumplen con las necesidades habitacionales de la gente, su principal objetivo es obtener ganancias: por ello construyen en la periferia de la ciudad, entregan apartamentos pequeños y en obra gris, pues en un contexto de financiarización subordinada la capacidad de un edificio para funcionar como hogar pasa a ser algo secundario, solo importa en la medida en que les genere beneficios. Por otro lado, la investigación permitió evidenciar que estas entidades se benefician con el endeudamiento de la gente y que la deuda se convierte en un mecanismo disciplinario y de regulación social.

La investigación está atravesada por la experiencia individual y familiar, lo que le da relevancia a la subjetividad. Durante la elaboración del trabajo de grado me negué a creer que el interés por comprender las transformaciones socioespaciales de la localidad y las dificultades en el acceso a la vivienda tenía que ver con esto, pues consideraba que le quitaba “validez” y “rigurosidad” al proyecto de investigación. Decidí escribirlo en primera persona del plural, pues aquí están consignadas las preocupaciones familiares relacionadas con la cuestión de la vivienda,

por ello esta investigación busca ser un punto de partida para comprender la situación de otras familias de la localidad de San Cristóbal.

Este trabajo de grado tiene limitaciones relacionadas con la elaboración de la metodología, pues dado a diferentes circunstancias no se realizaron entrevistas, por lo que se sugiere la realización de estas en investigaciones futuras; por otro lado, quedaron por fuera otros proyectos inmobiliarios de la localidad, por lo que no conocemos en su totalidad las entidades financieras y las constructoras que propician la financiarización subordinada en el suroriente bogotano. Asimismo, el papel del Estado no está presente de manera central en esta investigación, tampoco se considera la actuación de movimientos sociales que se oponen a la financiarización de la vivienda. Estos elementos pueden ser considerados para investigaciones posteriores.

Como se puede ver, la investigación busca ampliar el debate de la financiarización de la vivienda en el país y, de manera particular, en Bogotá. Por otro lado, aporta en la construcción de una metodología que permita visibilizar los actores que están detrás del fenómeno. Por último, hay que mencionar que estos temas se deben abordar en contextos educativos, tanto formales como informales, para que se le pueda hacer frente a la financiarización de la vivienda por medio del entendimiento de este proceso en nuestro contexto.

Bibliografía

- Alcaldía Distrital de Bogotá (s.f.) Historia del poblamiento de San Cristóbal. En: <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/san-cristobal/historia-del-poblamiento-de-san-cristobal>
- Alfonso, Ó. (2012). *Bogotá segmentada. Reconstrucción histórico-social de la estructuración residencial de una metrópoli latinoamericana*. Universidad Externado de Colombia, Bogotá.
- Algranati et al. (2012) *MAPEAR ACTORES, RELACIONES Y TERRITORIOS. Una herramienta para el análisis del escenario social*. Cuadernos de Cátedra, N°3
- Amin, S. (1975) *El desarrollo desigual. Ensayo sobre las formaciones sociales del capitalismo periférico*. EDITORIAL FONTANELLA, S.A., Barcelona.
- _____ (s.f.) *El desarrollo desigual (o el capitalismo periférico)*. Editorial ciencia marxista.
- 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.
- Bonilla, E y Rodríguez, P. (1997). *Más allá del dilema de los métodos. La investigación en ciencias sociales*. Grupo Editorial Norma, Bogotá.
- Bulmer-Thomas, V. (2017) *La historia económica de América Latina desde la Independencia*. Primera Edi. Electrónica. Fondo de Cultura Económica, FCE, México. ISBN 978-607-16-5009-2 (ePub)
- Capdevielle, J. (2016). *El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: una aproximación a las estrategias empresariales de la ciudad de Córdoba, Argentina*. Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía 25 (2): 177-196. doi:

10.15446/rcdg.v25n2.49758.

Camelo, M y Campo, J. (2016). *Análisis de la política de vivienda en Bogotá: un enfoque desde la oferta y la demanda*. Universidad Católica de Colombia, Bogotá.

Campos, G y Lule, N. (2012). *La observación, un método para el estudio de la realidad*. Revista Xihmai VII (13), 45-60

Carmona. M. (2022). *Hacia la financiarización de la vivienda en Colombia: un análisis a partir de las transformaciones normativas (1990-2021)*. Revista de Geografía Norte Grande, 82, pp. 45-70

Chiappe, M. (1999). *La política de vivienda de interés social en Colombia en los noventa*. Naciones Unidas, Santiago de Chile.

Cuervo, N y Jaramillo, S. (2009). *Dos décadas de política de vivienda en Bogotá apostando por el mercado*. Bogotá: CEDE, Uniandes.

De Mattos, C. (2007). *Globalización, negocios inmobiliarios y transformación urbana*. Nueva Sociedad, NUSO N° 212.

Delgadillo, V. (2021) *Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano*. Revista INVI, 36(103), 1-18.

Elcolombiano. (2024). *Preocupa el nivel de endeudamiento de los colombianos, 30% de sus ingresos se van a pagar créditos*. Tomado de: <https://www.elcolombiano.com/negocios/colombianos-estan-mas-endeudados-en-2024-segun-transunion-IA23899054>

- Forero, F. M. (1999). Suroriente: territorio y memoria de la localidad de San Cristóbal. En A. M. Bogotá, Bogotá, historia común (págs. 323-383). Bogotá: Departamento Administrativo de Acción Comunal.
- Flórez, L. (2001). *Colombia tras diez años de reformas políticas y económicas*. Cuadernos de Economía, Núm. 34, 31-55.
- García Pérez, E., & Janoschka, M. (2016). *Derecho a la vivienda y crisis económica: la vivienda como problema en la actual crisis económica*. Ciudad Y Territorio Estudios Territoriales, 48(188), 213–228. Recuperado a partir de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/76475>
- Gajst, N. (2010). *La escuela francesa de la regulación: una revisión crítica*. Visión de Futuro, vol. 13, núm. 1.
- Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI, Madrid.
- _____. (2007) *El nuevo imperialismo*. Akal S.A, Madrid.
- Hitzler, R y Honer, A. (2020). *Los métodos cualitativos*. En: Sánchez de la Barquera y Arroyo (editor). Antologías para el estudio y la enseñanza de la ciencia política. Volumen III: La metodología de la ciencia política. Universidad Nacional Autónoma de México. **ISBN:** 978-607-30-3444-9
- Kalmanovitz, S. (1977) *Ensayos sobre el desarrollo del capitalismo dependiente*. Editorial Pluma Ltda, Bogotá.

- Kaltenbrunner, A y Paineira, J. (2018) Financierización en América Latina: implicancias de la integración financiera subordinada. En: Abeles, M; Pérez, E y Valdecantos, S. (Eds.) Estudios sobre financierización em América Latina. CEPAL.
- Lapavitsas, C. (2016) *Beneficios sin producción. Cómo nos explotan las finanzas*. Traficantes de sueños, Madrid.
- López, I. y Rodríguez, E. (2010) *Fin de ciclo. Financiarización, territorio y sociedad de propietarios en la onda larga del capitalismo hispano (1959-2010)*. Traficantes de sueños, Madrid.
- López, Y y Hernández, D. (2020). *El endeudamiento para el acceso a la vivienda: los modelos de justicia detrás de la protección constitucional al deudor*. Vniversitas, vol. 69, ISSN: 0041-9060
- Madden, D y Marcuse, P. (2018). *En defensa de la vivienda*. Capital Swing, Madrid.
- Maldonado, M. (2018). *El fenómeno de la Financiarización y sus efectos sociales. Breve análisis del caso Colombia*. In Vestigium Ire, Vol.12, 186-216.
- Marini, R, M. (1973) *Dialéctica de la dependencia: economía exportadora*. En: tres ensayos sobre América Latina. Cuadernos Anagrama.
- Martínez, M, y Borsari, P. (2021). *Integración financiera subordinada y efectos de la crisis pandémica en Colombia*. Cuadernos de Economía, 40(85), 899-920.
- Martínez, R y Soto, E (2012). *El Consenso de Washington: la instauración de las políticas neoliberales en América Latina*. Política y Cultura, Núm. 37, 35-64.

- Martins, C. (2020) *O sistema-mundo capitalista e os novos alinhamentos geopolíticos no século XXI: uma visão prospectiva*. En: De Quiroz, L. (Organizador) *As metrópoles e o capitalismo financeirizado*. Letra Capital Editora, Río de Janeiro.
- Mayorga, J. (2016). Producción del espacio urbano en Bogotá: la ciudad de los centros comerciales y los conjuntos cerrados. *Revista Ciudades, Estado y Política*. 3 (3) pp. 7-18.
- Méndez, R. (2019). *Ciudades en venta. Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*. Universitat de València. ISBN: 978-84-9134-995-2. DOI: <http://dx.doi.org/10.7203/PUV-OA-995-2>
- Miotti, E. (2018) ¿Existe un régimen de acumulación financierizado en América Latina? Un análisis desde la escuela de la regulación. En: Abeles, M; Pérez, E y Valdecantos, S. (Eds.) *Estudios sobre financierización em América Latina*. CEPAL.
- Ortiz et al. (2016) *GUÍA PARA CONFECIONAR UN MAPEO DE ACTORES. Bases conceptuales y metodológicas*. Fundación Cambio Democrático.
- Peet, R. (2001). *La maldita trinidad: el Fondo Monetario Internacional, el Banco Mundial y la Organización Mundial del Comercio*. Editorial Laetoli.
- _____ (2012). Locura y civilización: capitalismo financiero global y el discurso anti-pobreza. En: Benach, N. (ed.). *Richard Peet. Geografía contra el neoliberalismo* (pp.229-255). Icaria.
- Ramírez, M. (2016). *Haciendas, casas y apartamentos. La transformación de la vivienda en la localidad de San Cristóbal, siglo XX*. Pontifica Universidad Javeriana [Trabajo de pregrado, Pontifica Universidad Javeriana]
- Roa Muñoz, S. (2012). *Estrategias espaciales en la provisión de vivienda estatal popular en un*

contexto neoliberal. El caso de la periferia bogotana. Bulletin de l'Institut français d'études andines, 41(3), 417-439.

Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares. La colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas.* Santiago de Chile: LOM Editores.

Salinas, L y Janoschka, M. (2023) *Las biopolíticas de la financiarización de la vivienda: una aproximación a las violencias epistémicas del capitalismo financiero.* Revista de Estudios Sociales, 59-75

Salinas, L. (2019). *Vivienda social en la periferia de la Ciudad de México como mecanismo de acumulación de capital y control social.* Revista de Urbanismo N°40. Universidad de Chile. ISSN 0717-5051 <http://revistaurbanismo.uchile.cl>

_____ (2022). *Financiarización subordinada. El mercado hipotecario de la vivienda social en México.* Investigaciones Geográficas. Núm. 107. 1-13.

Santana, L (2021). *Notas sobre la subsunción de lo urbano al capital financiero: de las geografías de la financiarización a una agenda exploratoria.* Revista de Geografía Norte Grande, 303-324.

Secretaría de Integración Social. (2023). *Diagnóstico Local, San Cristóbal.* Recuperado de: <https://www.integracionsocial.gov.co/index.php/entidad/informacion-institucional/localidades-sdis/4-san-cristobal>

Secretaría Distrital de Planeación. (2018). *Monografías por localidad 2017. N°4 San Cristóbal.* Recuperado de: <https://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/informacion-cartografia-y-estadistica/enlaces>

- Suárez, S y Rodríguez, J (s.f.). *El nivel de financierización en Colombia: comparación con países emergentes, EE.UU y Reino Unido*. Universidad de la Sabana.
- Tapella, E. (2007) *El mapeo de Actores Claves, documento de trabajo del proyecto Efectos de la biodiversidad funcional sobre procesos ecosistémicos, servicios ecosistémicos y sustentabilidad en las Américas: un abordaje interdisciplinario*. Universidad Nacional de Córdoba, Inter-American Institute for Global Change Research (IAI).
- Theodore, N., Peck, J. y Brenner, N. (2009). Urbanismo neoliberal: la ciudad y el imperio de los mercados. *Temas Sociales*, 66, 1-12.
- Torija, E y Gottschalk, R. (2018) *Patrones financieros y de inversión en América Latina desde la perspectiva del comportamiento empresarial*. En: Abeles, M; Pérez, E y Valdecantos, S. (Eds.) *Estudios sobre financierización en América Latina*. CEPAL.
- Torres Carrillo, A. (2013). *La ciudad en la sombra: barrios y luchas populares en Bogotá 1950-1977*. Universidad Piloto de Colombia. <https://www-digitaliapublishing-com.banrep.basesdedatosezproxy.com/a/39183>
- Urrutia, M y Namen, O. (2011). *Historia del crédito hipotecario en Colombia*. Bogotá: CEDE, Uniandes.
- Varón, L. (s.f). *Infraestructura pública y desplazamiento urbano: un análisis de la política de expropiación por obra pública en Bogotá D.C, con Transmicable como caso de estudio*. Universidad de los Andes [Tesis de maestría, Universidad de los Andes]
- Villavicencio, G. (2020) *Financierización dependiente en el capitalismo subdesarrollado*. En: <https://rebellion.org/financiarizacion-dependiente-en-el-capitalismo-subdesarrollado/> .