



Transformaciones territoriales asociadas a indicios de un proceso de gentrificación. Un análisis en el espacio urbano del municipio de La Ceja en el periodo 2016-2021

Daniela Gómez Echeverry

Trabajo de grado para optar al título de Profesional en Desarrollo Territorial

Asesor (a)

Mónica Marcela Hernández González

Universidad de Antioquia
Facultad de Ciencias Económicas
Pregrado en Desarrollo Territorial
El Carmen de Viboral, Antioquia, Colombia
2022

Cita

(Gómez Echeverry, 2022)

Referencia

Gómez Echeverry, D (2022). *Transformaciones territoriales asociadas a indicios de un proceso de gentrificación. Un análisis en el espacio urbano del municipio de La Ceja en el periodo 2016-2021* [Trabajo de grado profesional]. Universidad de Antioquia, El Carmen de Viboral, Colombia.

Estilo APA 7 (2020)



Centro de Investigaciones Seccional Oriente.



Biblioteca Seccional Oriente (El Carmen de Viboral)

Repositorio Institucional: <http://bibliotecadigital.udea.edu.co>

Universidad de Antioquia - www.udea.edu.co

Rector: John Jairo Arboleda Céspedes.

Decano/Director: Sergio Iván Restrepo Ochoa.

Jefe departamento: Cristian Sánchez Salazar.

El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Antioquia ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por los derechos de autor y conexos.

Agradecimientos

Expreso mi más sincero agradecimiento a Mónica Marcela Hernández Gonzales como asesora de investigación, por su acompañamiento y paciencia permanente para el desarrollo de este trabajo, así como, sus aportes profesionales, consejos y palabras de aliento más allá de lo académico.

Agradezco con gran amor a mi familia por el apoyo incondicional e impulsarme a ser mejor y alcanzar con éxito cada meta, especialmente a mi madre, por ser guía e inspiración y actuar como pilar fundamental en mi vida.

Finalmente, gracias a la Universidad de Antioquia, Alma Mater que me permitió crecer personalmente y tener una educación de calidad. Asimismo, a los valiosos docentes que compartieron sus conocimientos y me ayudaron en cada paso que di.

Tabla de contenido

Resumen.....	9
Abstract.....	10
Introducción	11
Capítulo 1.....	12
Delimitación del foco investigativo	12
Sobre el problema de investigación.....	12
Sobre los objetivos de investigación.....	18
Capítulo 2.....	19
Marco referencial: la búsqueda de antecedentes de investigación	19
Exploración conceptual del proceso de gentrificación.	19
Concepto de gentrificación desde la perspectiva occidental.	21
Concepto de gentrificación desde la perspectiva de América Latina.	24
El proceso de gentrificación en las ciudades colombianas.	31
Indicios de un proceso de gentrificación en el municipio de La Ceja del Tambo.	33
Capítulo 3.....	39
Diseño metodológico.....	39
Definición del paradigma de investigación:	39
Descripción del enfoque:.....	41
Sobre las acciones técnicas de la investigación.....	41
Postura ética de la investigación	49
Capítulo 4.....	51
Marco conceptual: perspectivas académicas de las categorías y subcategorías de investigación .	51
Tejido contextual sobre gentrificación.....	51
Aproximación conceptual al proceso de gentrificación.	52
Perspectivas académicas.....	56
Subcategorías de análisis.....	58
Transformaciones territoriales. Perspectivas desde el concepto de territorio.	60
Conclusiones	64
Con relación al objetivo específico 1	64
Con relación al objetivo específico 2	65
Con relación al objetivo específico 3	70

Conclusiones generales.....	87
Referencias bibliográficas.....	90
Anexos	97

Lista de tablas

Tabla 1. Categorías centrales de investigación, subcategorías y sus variables.	37
Tabla 2. Observables en el instrumento cartográfico.....	45
Tabla 3. Matriz de recolección de información	47
Tabla 4. Cronograma de recolección y análisis de resultados.....	50

Lista de figuras

Figura 1. Fuentes bibliográficas consultadas.....	19
Figura 2. Año de publicación fuentes consultadas	20
Figura 3. Matriz de levantamiento de fuentes - Artículos de revista	43
Figura 4. Matriz de levantamiento de fuentes- Investigaciones y tesis.....	43
Figura 5. Matriz de levantamiento de fuentes- Documentos normativos.....	43
Figura 6. Matriz de levantamiento de fuentes- Libros o capítulos de libros.....	44
Figura 7. Ortofoto municipio de La Ceja, delimitación de subconjunto encuestado	71
Figura 8. Ortofoto delimitación por polígonos de barrios encuestados	71
Figura 9. Opinión encuestados sobre reconocimiento del concepto gentrificación	72
Figura 10. Cantidad de personas encuestadas por barrio	72
Figura 11. Genero por personas encuestadas.....	73
Figura 12. Histograma de edades	73
Figura 13. Histograma de habitabilidad.....	74
Figura 14. Régimen de tenencia de vivienda	74
Figura 15. Histograma de años en la vivienda.....	74
Figura 16. Tipo de vivienda habitada	75
Figura 17. Ejemplificación proyecto de vivienda en altura	76
Figura 18. Ocupaciones habitantes encuestados	77
Figura 19. Histograma tiempo de desplazamiento.....	77
Figura 20. Percepción cambio de vivienda.....	78
Figura 21. Razones para cambiar de vivienda	78
Figura 22. Percepción aumento en los costos de vida.....	79
Figura 23. Percepción aumento en precios de alquiler	79
Figura 24. Percepción aumento en precios de compra de vivienda.....	79
Figura 25. Percepción cambio en los residentes	80
Figura 26. Percepción abandono del barrio por parte de residentes.....	81
Figura 27. Percepción aumento de nuevos residentes.....	81
Figura 28. Percepción aumento de comercio	82
Figura 29. Percepción sustitución de comercio.....	82
Figura 30. Percepción oferta comercial	82
Figura 31. Percepción buena comunicación entre el barrio y el municipio.....	83
Figura 32. Percepción calidad de vida.....	83

Figura 33. Percepción de seguridad.....	84
Figura 34. Percepción espacios públicos.....	84
Figura 35. Percepción servicio de transporte.....	84
Figura 36. Percepción relación entre vecinos	85
Figura 37. Percepción rehabilitación de edificaciones	85
Figura 38. Imagen de lote año 2018	86
Figura 39. Imagen de lote año 2021	86
Figura 40. Imagen de lote año 2022	86

Resumen

La presente monografía tiene como objetivo analizar las transformaciones territoriales relacionadas con indicios de un proceso de gentrificación en el espacio urbano del municipio de la Ceja desde el 2016 hasta el 2021, sustentando esto a partir de diversos casos de estudio expuestos en el mundo occidental, latinoamericano y en el contexto colombiano, los cuales han padecido el fenómeno de gentrificación que ha desencadenado en diversas transformaciones que alertan las intenciones de la presente investigación dado que están directamente relacionadas con las transformaciones acontecidas en el contexto urbano del municipio de La Ceja, como lo es la movilidad espacial de poblaciones dentro del territorio por el alza de los alquileres y del costo de vida en general, sobredemanda de bienes y servicios, un descontrolado crecimiento urbano que trastoca los procesos de estructuración y movilidad urbana, igualmente, la extensión acelerada de ciertas tipologías de construcción, como las edificaciones en altura y la construcción de viviendas unifamiliares, con gran concentración en la zona urbana.

Por lo tanto, esta es una necesidad sentida en la que el desarrollo territorial juega un papel fundamental como campo del saber dado que, la planeación, el ordenamiento territorial y gestión del suelo han sido impactados por el fenómeno de gentrificación en proceso, por lo cual es necesario adoptar estrategias para prevenir o mitigar los impactos que este supone socioespacialmente.

En este sentido, se establece el estudio de caso como enfoque investigativo, dado que permite la triangulación de fuentes de datos y el uso de diferentes herramientas tanto cuantitativas como cualitativas, de tal manera que, sea coherente con las siguientes técnicas de investigación implementadas: en primer lugar, se busca caracterizar los procesos de gentrificación como transformaciones territoriales a través de una revisión documental, asimismo, se emplea un análisis de recursos cartográficos del municipio con relación a la identificación de algunos indicios del fenómeno en cuestión y finalmente, se implementa el análisis e interpretación de encuestas con el objetivo de comprender como este fenómeno configura las percepciones de los habitantes del municipio.

Palabras clave: Gentrificación, transformaciones territoriales, desarrollo territorial

Abstract

The objective of this monograph is to analyze the territorial transformations related to signs of a gentrification process in the urban space of the municipality of La Ceja from 2016 to 2021, supporting this from various case studies exposed in the Western, Latin American world. and in the Colombian context, which have suffered from the phenomenon of gentrification that has triggered various transformations that alert the intentions of this research since they are directly related to the same transformations that have occurred in the urban context of the municipality of La Ceja, as is the spatial mobility of populations within the territory due to rising rents and the cost of living in general, excess demand for goods and services, uncontrolled urban growth that disrupts the processes of structuring and urban mobility, likewise, the accelerated extension of certain construction typologies, such as e high-rise buildings and the construction of single-family homes, with a large concentration in the urban area.

Therefore, this is a felt need in which territorial development plays a fundamental role as a field of knowledge given that planning, territorial ordering and land management have been impacted by the phenomenon of gentrification in process, for which it is It is necessary to adopt strategies to prevent or mitigate the impacts that this implies socio-spatially.

In this sense, the case study is established as a research approach, since it allows the triangulation of data sources and the use of different quantitative and qualitative tools, in such a way that it is consistent with the following research techniques implemented: in In the first place, it seeks to characterize the gentrification processes as territorial transformations through a documentary review, likewise, an analysis of cartographic resources of the municipality is used in relation to the identification of some indications of the phenomenon in question and finally, the analysis is implemented. and interpretation of surveys with the aim of understanding how this phenomenon configures the perceptions of the inhabitants of the municipality.

Keywords: Gentrification, territorial transformations, territorial development

Introducción

Desde diversas perspectivas académicas como la sociología, la geografía y el urbanismo, es común hablar de transformaciones urbanas vinculadas a la aparición de nuevas formas de expansión y cambios socioespaciales producto de un mercado cada vez más activo en la privatización de uso del suelo, impulsado por un Estado prestador de servicios. Estas transformaciones han sido discutidas a partir del concepto de gentrificación que ha tomado relevancia en los últimos años, a raíz de su primera aparición durante 1964 en el contexto urbano de Londres, al ser referenciado por la socióloga Ruth Glass como un proceso de reestructuración urbana producto de la llegada de estratos medios y altos a sectores pobres.

Así los objetivos que guían el presente escrito serán formulados teniendo en cuenta que, las transformaciones territoriales que se han caracterizado en el municipio de La Ceja tienden a delimitar un modelo urbano cada vez más fragmentado, donde la población ve dificultado su acceso al suelo y a la vivienda. Añadiendo que el accionar de entidades gubernamentales locales y las políticas urbanas implementadas en el municipio han sido un factor central en la promoción de estas transformaciones, orientando su accionar hacia la valorización inmobiliaria.

Capítulo 1

Delimitación del foco investigativo

Sobre el problema de investigación

El municipio La Ceja del Tambo fue fundado el 7 de diciembre de 1789 y está situado en la subregión del Oriente Antioqueño en el Valle de San Nicolás, también llamado Altiplano del Oriente Antioqueño, está delimitado al norte con los municipios de Rionegro y El Carmen de Viboral, al oriente con el municipio de La Unión, al occidente con los municipios de Montebello y El Retiro y al sur con el municipio de Abejorral, este tiene una extensión de 133.6 km² de los cuales 2.9 km² pertenecen al área urbana y 130.7 km² al área rural, estos datos se registraron para el año 2016, por cuanto es posible que dichos datos experimentasen modificaciones ante la expansión urbana sobre las periferias rurales del municipio. Se estima que el municipio en el año 2018 contaría con una población total de 64.889 habitantes de los cuales 54.820 habitan la zona urbana y 10.069 conforman la población rural¹ (Alcaldía municipal La Ceja del Tambo, 2016; Alcaldía municipal, 2018).

De la misma forma, el territorio está conformado por la cabecera municipal en la zona urbana, de la cual dependen seis veredas Lourdes-Las Lomitas, El Tambo, La Milagrosa, San Nicolás, Guamito y San Miguel; y el corregimiento San José, el cual reúne 11 veredas, Colmenas, Llanadas, Piedras, San Rafael, La Loma, El Higuieron, La Miel, San José, La Playa, San Gerardo y Fátima (Coordinación del sistema integrado de gestión de calidad, 2018).

La cabecera municipal se encuentra rodeada por los cerros El Capiro, Corcovado, El Silencio, Los Tres Pinos, La Cresta del Gallo; por los altos El Ochuval, La Ceja (que da el nombre al Municipio) y los morros La Cruz y La Montañita; que son en su mayoría los que determinan el límite municipal en su parte norte. Se destacan además otros accidentes orográficos como el monte El Chupadero, los altos El Romeral y Llanadas, entre otros. A su vez, el municipio cuenta con un

¹ Estos datos se encuentran sujetos a modificaciones dado que no se encuentra información actual sobre la cantidad de población total del municipio, teniendo en cuenta que esta ha aumentado considerablemente en los últimos años, debido a la llegada y permanencia de población venezolana y población migrante que llega de las diferentes ciudades del país principalmente, de la ciudad de Medellín.

importante sistema hidrográfico que permite el abastecimiento del acueducto local y de otros municipios, igualmente, se aprovecha para generar energía eléctrica y satisfacer necesidades básicas, este está compuesto por 17 microcuencas y cinco ríos principales, El Buey, Piedras, Miel, Pantanillo y Pereira; este último cruza el área urbana donde afluyen todas las quebradas que también la cruzan y desemboca en el Río Negro, por su parte el río Buey es transvasado al Piedras, este al Pantanillo y por el cauce del Pantanillo se conducen las aguas de la represa de La Fe. De allí, las aguas conducen a La Ayurá, donde se produce energía eléctrica y se alimenta el acueducto de la ciudad de Medellín (Coordinación del sistema integrado de gestión de calidad, 2018; Alcaldía municipal, 2018).

Es importante destacar en esta contextualización que La Ceja del Tambo, como muchos otros municipios del Oriente antioqueño, ha experimentado un proceso de transformación caracterizado por el crecimiento del espacio urbano y la disminución de la tendencia rural, ante esto el desarrollo económico asciende, además, el crecimiento demográfico y urbano se ha acelerado. Estas nuevas dinámicas económicas y urbanas desencadenan en un incremento de infraestructura y construcciones que condicionan la calidad de vida y el desarrollo del espacio urbano, por consiguiente, esto genera una serie de problemáticas, dentro de las cuales se pueden destacar: primero, el agua consumida en actividades como la producción agrícola así como la generación de desechos por la ganadería y los floricultivos ha generado una mayor contaminación y escasez del recurso hídrico del municipio; segundo, los servicios urbanos relacionados con el abastecimiento del agua, el drenaje y el saneamiento presentan niveles de cobertura irregulares, debido al inadecuado manejo del agua y a la escasez del recurso, teniendo en cuenta que la capacidad hídrica del municipio no es suficiente ante el incremento poblacional que demanda cada vez más este recurso para uso del consumo humano.

Respecto a la base económica del municipio cabe mencionar que, siguiendo a COMGER (2012) desde la Colonia los suelos de La Ceja del Tambo fueron utilizados para la agricultura y la ganadería principalmente de leche, a diferencia de otras poblaciones del oriente antioqueño. El territorio se caracteriza por tener dos zonas claramente diferenciadas: El norte y el sur. La primera está compuesta por el valle, donde está situada la cabecera; su clima es frío y allí se encuentran los mejores suelos donde se localizan numerosos cultivos medianos y pequeños bajo invernadero y a

cielo abierto, los cuales están presentes en las veredas La Milagrosa, San Nicolás, San Miguel, Guamito, El Tambo y Las Lomitas. La otra zona del Municipio es la sur, conformada por las veredas San José, El Higuerón, Llanadas, San Gerardo, Fátima, Piedras, Colmenas, San Rafael, La Loma, La Miel y La Playa que cuenta con diversos pisos térmicos (templados y cálidos) los cuales permiten la siembra de productos tales como el café, el plátano, la papa, el tomate de árbol y la mora.

De acuerdo con COMGER (2012), hoy en día el municipio es considerado un centro de veraneo ante la continua llegada de población en temporadas vacacionales y durante fines de semana, asimismo es catalogado como productor principalmente de flores de exportación, convirtiendo esta actividad en la fuente de ingreso y de empleo para la mayor parte de la población, a la par, el comercio es la segunda actividad que más genera empleo, después de la agricultura, representado en tiendas, cafeterías, supermercados, hoteles, restaurantes, almacenes, entre otros. Los floricultivos han impulsado las migraciones de trabajadores y de propietarios de fincas de recreo de gran magnitud desde el campo y municipios vecinos hacia La Ceja del Tambo, generando un crecimiento significativo de la población urbana en los últimos 20 años. El efecto ha sido la generación de transformaciones territoriales como la presión por demandas de bienes y servicios y la industria de la construcción, además la creación de programas de bienestar social, vivienda, salud y educación.

De la misma forma, la subregión del Oriente antioqueño se caracteriza por la influencia y el impacto de los procesos de urbanización generados en el Valle de Aburrá, los cuales se expanden progresivamente hacia el altiplano, concentrándose, con diferente intensidad, principalmente en los municipios de Rionegro, Guarne, La Ceja del Tambo y El Retiro. Igualmente, el crecimiento acelerado del Área Metropolitana ha traído un incremento en los impuestos para la construcción, esta situación motiva a familias, empresas e inversionistas a que se desplacen hacia los municipios aledaños, buscando una mejor economía; el resultado es un proceso de transformación económica, cultural y social propiciado por la cercanía a la ciudad (Revista Viviendo, 2018). Identificando que, estas transformaciones que hoy llegan a caracterizar el espacio en municipios como Rionegro, Marinilla, La Ceja, Guarne y El Retiro están asociadas a un proceso de gentrificación.

Asimismo, en la subregión Oriente se asientan importantes actividades económicas, industriales y de servicios como la creación de la autopista Medellín-Bogotá, el Aeropuerto Internacional José María Córdova, la Zona Franca e instituciones de educación superior (Universidad Católica de Oriente, Universidad EAFIT, Universidad de Antioquia, principalmente en Rionegro, Marinilla, Guarne, La Ceja del Tambo y El Retiro); lo que ha convertido al oriente antioqueño en uno de los polos de desarrollo más importantes del departamento según datos de la Cámara De Comercio De Medellín Para Antioquia (2019). Además, Camacol Antioquia asegura como la tendencia marca que invertir en el Oriente antioqueño da seguridad y su planificación urbanística la convierten en una metrópolis del futuro, debido a la demanda creciente de vivienda y la búsqueda de terrenos para la construcción alrededor de la ciudad de Medellín, esto ocasiona que se incremente la valorización de los inmuebles, a la vez que llama la atención de inversionistas (SMA, 2020).

Teniendo en cuenta que las inversiones inmobiliarias en el Oriente Antioqueño aseguran el éxito por situarse en una zona en continua valorización, ya que la región ha experimentado incrementos en el valor del suelo, tomando como ejemplo aquellos terrenos rurales que hace una década se encontraban aislados y con un bajo coste de propiedad, hoy día cotizan al alza y atraen la creación de proyectos inmobiliarios. De la misma manera, Juan Carlos Higuera, profesor de EAE Business School afirma como la pandemia ha impulsado este sector económico al generar cambios en la percepción de la vivienda y en los hábitos de los compradores que han descubierto que necesitan viviendas en las que converjan confort, funcionalidad, sostenibilidad y espacios más amplios, además de la incertidumbre ocasionada por la misma, acerca de una posible inflación estructural que impulsaría la compra de vivienda como activo refugio con el que protegerse ante la pérdida de poder adquisitivo (EAE Business School, 2021; Vargas, 2022).

Así entonces las migraciones desde el Valle de Aburra hacia el Valle de San Nicolás, las inversiones inmobiliarias y el impulso de la economía en Oriente, ha generado impactos en la configuración del territorio, la imagen y estructura urbana, a través de la propagación de múltiples proyectos, lo que afirma a futuro una dinámica de producción de ciudad cada vez más fragmentada, en busca de terrenos periféricos, con modelos de barrios cerrados e incomunicados con el resto de barrios.

De la misma forma, alrededor del 2010 el municipio de La Ceja se afianzó como un centro de importancia regional y se constituyó en un polo receptor de migraciones e inversiones nacionales y extranjeras, entre las que destacaron los emprendimientos inmobiliarios vinculados a proyectos de renovación urbana en áreas centrales, la extensión de las urbanizaciones cerradas y nuevas centralidades en la periferia. Asimismo, la ampliación de las áreas destinadas a la expansión urbana impactó fuertemente la estructura territorial y social del municipio.

Reconociendo que el contexto anterior hace alusión a una serie de transformaciones territoriales que están directamente relacionadas con indicios de un proceso de gentrificación, sustentando esto a partir de diversos casos de estudio expuestos a continuación en el contexto Latinoamericano, los cuales han padecido el fenómeno de gentrificación que ha desencadenado en diversas transformaciones que alertan las intenciones de la presente investigación dado que están directamente relacionadas con las mismas transformaciones acontecidas en el contexto urbano del municipio de La Ceja, como lo es la movilidad espacial de poblaciones dentro del territorio por el alza de los alquileres y del costo de vida en general, sobredemanda de bienes y servicios, un descontrolado crecimiento urbano que trastoca los procesos de estructuración y movilidad urbana, igualmente, la extensión acelerada de ciertas tipologías de construcción, como las edificaciones en altura y la construcción de viviendas unifamiliares, con gran concentración en la zona urbana, asimismo, los flujos migratorios nacionales e internacionales, procedentes en su mayoría del Valle de Aburra. Citando al DANE (2019), se estima que desde el 2013 al 2018 se establecieron en el municipio 1.993 migrantes procedentes de la ciudad de Medellín.

La intervención estatal entorno a las transformaciones territoriales generadas por la gentrificación, ha tenido un papel central, en términos generales se puede postular que la administración municipal junto a la secretaria de planeación, actúan como promotores o facilitadores de dichas transformaciones, conformando una determinada alianza entre el sector público y el sector privado. Realizando importantes inversiones en infraestructura y espacio público, especialmente en algunas áreas definidas para su “puesta en valor” y ha ido modificando sucesivamente la normativa urbana según las demandas del sector inmobiliario, identificado como uno de los principales causantes del proceso de gentrificación, de acuerdo con ejemplos como el

de Temuco, una ciudad al sur de Santiago de Chile que ha experimentado indicios de un proceso de gentrificación como resultado de la valorización del suelo urbano y la producción de viviendas en barrios cerrados bajo la lógica de mercantilización del espacio y la demanda de expansión urbana por parte del sector inmobiliario con complicidad del Estado.

Por su parte, las regulaciones sobre el mercado inmobiliario, tanto en los usos del suelo como en el de construcción de inmuebles, se mantienen en niveles bajos y se considera, no se ha avanzado en la implementación de instrumentos dentro del POT del municipio que apunten a regular su funcionamiento. Teniendo en cuenta que dentro de la información recolectada no se halla actualmente una política pública o actividades que estén en pro de resolver los problemas derivados del fenómeno de gentrificación, de la misma manera que no se encuentran investigaciones que aborden el concepto de gentrificación con relación a las transformaciones territoriales que hoy caracterizan al municipio de La Ceja, además, no se identifica un diagnóstico de la condición actual de población migrante y el crecimiento inmobiliario en el espacio urbano del municipio.

A raíz de lo anterior, se concibe que la noción de gentrificación en el municipio de La Ceja hace referencia a procesos de renovación urbana producto de la migración de poblaciones de estratos medios y altos, y el desplazamiento de poblaciones que residían con anterioridad estos sectores. Por lo tanto, este contexto implica la reestructuración y expansión del área urbana y el recambio de clases sociales, lo cual ha sido conducido mayormente por agentes inmobiliarios, pero también por la administración local que actúa como potenciador de proyectos que buscan promover un mayor flujo de capital e inversiones económicas que permitan, según su perspectiva, el progreso del municipio. Para este punto, emergen unos cuestionamientos relacionados con las tensiones anteriormente expresadas: ¿Qué es la gentrificación? ¿Cuáles son los tipos de gentrificación? ¿Podríamos afirmar que la Ceja realmente está presentando indicios de gentrificación? ¿Sería posible identificar algunas variables que apunten a dicho proceso? ¿Será necesario comprender el fenómeno como una generalidad o desde la zonificación del territorio? ¿Cuál debe ser la ruta metodológica más promisoriosa, aun teniendo en cuenta el carácter monográfico de este proyecto? ¿Cuál sería el alcance de dicho análisis? ¿Cuál sería la revisión histórica más oportuna para el alcance de la investigación? Frente a los anteriores cuestionamientos será necesario considerar un

contexto temporal promisorio al acceso de fuentes y además plantear una ruta metodológica que se expresa en la siguiente pregunta de investigación:

¿De qué forma las transformaciones territoriales en el espacio urbano del municipio de la Ceja desde el 2016 hasta el 2021, evidencian un proceso de gentrificación?

Sobre los objetivos de investigación

La anterior pregunta, no sólo determina las características de un contexto problémico, multidimensional y cambiante; también es promisoria en la definición de unos objetivos que definirán los alcances investigativos y que además serán explícitos con la ruta metodológica que permitirá el alcance de los mismos. A continuación, se presentan los objetivos de la presente monografía de tipo investigación:

Objetivo general: Analizar las transformaciones territoriales relacionadas con indicios de un proceso de gentrificación en el espacio urbano del municipio de la Ceja desde el 2016 hasta el 2021.

Objetivos específicos:

- Caracterizar los procesos de gentrificación como transformaciones territoriales a través de una revisión documental.
- Elaborar un análisis visual de algunos recursos cartográficos del municipio de la Ceja con relación a la identificación de algunos indicios del proceso de gentrificación.
- Comprender los indicios del proceso de gentrificación en el espacio urbano de la Ceja, a través del análisis e interpretación de encuestas.

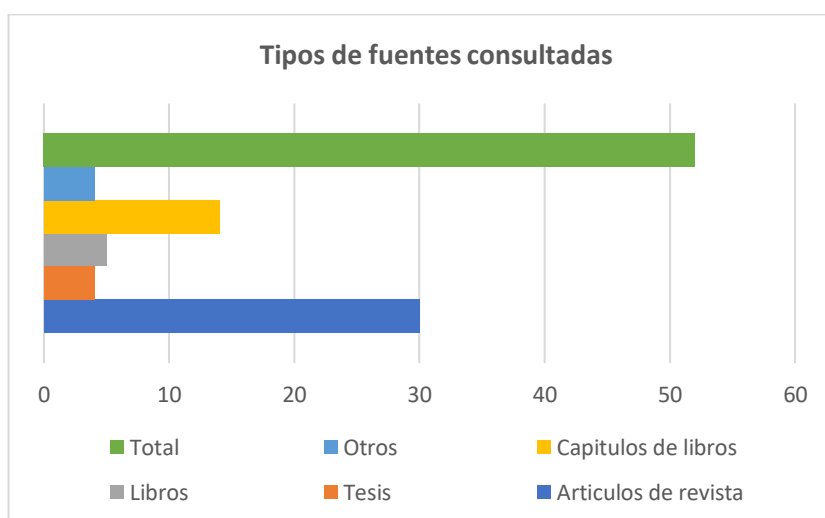
Capítulo 2

Marco referencial: la búsqueda de antecedentes de investigación

Exploración conceptual del proceso de gentrificación.

Este capítulo se desarrolla a partir de la revisión bibliográfica sobre el proceso de gentrificación, la cual se basa en una búsqueda en las bases de datos Scopus, Dialnet, Scielo y Redalyc, de los últimos 9 años, igualmente, se llevó a cabo una búsqueda adicional de monografías, capítulos de libro, tesis de grado, y publicaciones en la web. Con el objetivo de identificar el tratamiento del concepto gentrificación en estudios aplicados, se desarrollaron dos criterios de selección. En primer lugar, fueron considerados todos los documentos que simultáneamente hacen uso del término gentrificación y se refieren por lo menos a un caso de estudio de una ciudad latinoamericana o anglosajona. En segundo lugar, el análisis de estas publicaciones está centrado en la revisión de los procesos y contextos en los que se enmarcan los artículos examinados, metodologías aplicadas para estudiar la gentrificación, además, los contenidos específicos y campos de saber atribuidos a este proceso. Después, todos los textos sin contenido fundamental para esta investigación acerca de la gentrificación fueron excluidos.

Figura 1. Fuentes bibliográficas consultadas.



Fuente: Elaboración propia

Figura 2. Año de publicación fuentes consultadas



Fuente: Elaboración propia.

A partir de lo anterior se identificaron 48 publicaciones, clasificadas en una matriz de Excel en la cual los documentos fueron divididos por tipo de fuente, a partir de esta se obtuvieron 30 artículos de revista, 4 investigaciones que hacen parte de tesis de doctorado y maestría, además 14 capítulos extraídos de 5 libros que abordan el concepto de gentrificación. Continuamente, para la lectura, rastreo y categorización conceptual de las fuentes recopiladas se hace uso del software Atlas ti, logrando identificar 29 publicaciones que aluden a casos de estudio y 19 documentos que hablan de la noción de gentrificación y la variedad de temáticas a las que esta apunta.

Recíprocamente, el presente trabajo se desarrolla en el contexto del municipio de La Ceja del Tambo y pretende reconocer la existencia de gentrificación o de indicios de la misma en el sector urbano del municipio, así como diferenciar el proceso de dinámicas de distinta naturaleza urbana. El problema de investigación surge, por tanto, en identificar por qué se podría hablar de un posible proceso de gentrificación en La Ceja del Tambo a partir de una lectura territorial que establece una serie de transformaciones espaciales, sociales y económicas del espacio que relaciona sus posibles causas, consecuencias y materialización con este proceso en construcción en el mediano y largo plazo.

Por ende, en este punto se realiza una aproximación a los diversos procesos de gentrificación encontrados en las investigaciones realizadas en el mundo occidental, Latinoamérica y Colombia, a partir de la revisión de 4 tesis de grado, 7 capítulos de libro, 17 artículos de revista, además, los Planes de Desarrollo Territorial correspondientes a los años 2016 a 2023 y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Ceja, como una propuesta para abordar la lectura del fenómeno de gentrificación en el ámbito local a través de casos documentados.

Concepto de gentrificación desde la perspectiva occidental.

El primer caso de estudio documentado sobre gentrificación fue postulado por Ruth Glass en 1964 al identificar un proceso de desplazamiento de los barrios obreros del centro de la ciudad de Londres por parte de la clase media alta, donde las viviendas abandonadas eran rehabilitadas, adquiriendo un mayor valor de venta (Smith, 2012; Janoschka, Sequera y Salinas, 2014; Sequera, 2015).

De acuerdo con el primer análisis de este fenómeno, el uso del concepto empezó a expandirse alrededor de las zonas urbanas centrales, siguiendo a Inzulza y Galleguillos (2014) en la década de los 90 Estados Unidos enfrenta un aumento de “transformaciones socioespaciales urbanas barriales” las cuales adaptan la exclusión de la comunidad negra ubicada en los guetos del país, estas transformaciones se caracterizaron por la segregación y desplazamiento de población según su raza y clase, viéndose despojados del respaldo estatal.

En este sentido, un caso de estudio en específico es la gentrificación del área residencial Society Hill, en Filadelfia Estados Unidos, el cual Smith (2012) considera ejemplo de un proceso de reestructuración y renovación de un centro urbano histórico producto de la gentrificación. A finales de la década de 1960 este barrio era considerado un área histórica de viviendas en ruina parte del renacimiento de Filadelfia que habría sido hogar de la población burguesa en el siglo XVII, el cual para el siglo XIX sufriría la migración de la clase alta dejando como únicos habitantes a población afroamericana, este suceso daría comienzo a un proceso de desinversión y desalojo, así mismo, establecería la ocupación de edificaciones por parte de residentes de clase obrera. Este escenario promovería la búsqueda para la renovación urbana y el resurgimiento del área por parte

de instituciones públicas y privadas, así durante 1970 el área se consolidó como un barrio de atracción turística ante su importancia histórica. Society Hill se convertiría en un área de interés para el Estado, entidades público-privadas e instituciones financieras que veían en esta un espacio óptimo para la reurbanización y rehabilitación de viviendas abandonadas y ocupadas para la localización de residentes de clase media-alta, bajo esta idea inicia la compra por parte de promotores de las viviendas ocupadas, la relocalización de residentes y el desplazamiento de población que habitaba el área bajo alquiler, en este punto Smith instauro como el mercado privado e inmobiliario empieza a verse directamente ligado al proceso de gentrificación al determinar las condiciones para que un barrio sea nuevamente rentable.

De igual forma, Smith (2012) propone dos ejemplos más de procesos de gentrificación en el contexto estadounidense, inicialmente, hace referencia a Harlem, un barrio ubicado en la zona norte de Manhattan en la ciudad de Nueva York el cual desde la década de 1970 cobra importancia como un área significativa para la reestructuración a partir de la reinversión en rehabilitaciones y desarrollos residenciales para la clase media.

Harlem fue construido en el siglo XIX como un área de edificaciones de poca altura y casas unifamiliares para la clase media y obrera, concentrándose principalmente población negra, posteriormente se construirían elegantes barrios para la clase media alta, sin embargo entre 1904 y 1905 la ciudad sufrió una recesión económica ocasionando la desinversión y el abandono de construcciones de la zona causando una mayor concentración de migración negra hacia el área que ofrecía alquileres y apartamentos en venta más económicos por parte de agentes inmobiliarios y promotores individuales, así el barrio se transformó en un barrio deprimido para el mercado y peligroso para la clase media.

Esta desinversión en el área y su ubicación próxima a zonas residenciales con altos alquileres llamó la atención del Estado y agentes inmobiliarios dando comienzo a un proceso de renovación y construcción residencial producido bajo alquileres y un valor del suelo más alto, este cambio en la estructura física generó aumentos de los alquileres, así como modificaciones en la economía de los nuevos residentes y en la estructura social del área. Lo anterior se revela a través de la revisión de datos censales que de forma desagregada evidencian tendencias en algunas zonas, como cambios en la clase social y en la vivienda física, a partir de una combinación de información relativa a la renta y a los alquileres indicando modificaciones en el mercado inmobiliario, así como también en

la composición social y económica de los residentes, a su vez Smith (2012) emplea el trazo de mapas mostrando la distribución de las secciones censales de acuerdo a la expansión económica, logrando revelar la existencia de un patrón espacial diferenciado ya que el proceso de gentrificación, al menos al principio, tiende a concentrarse principalmente en algunas manzanas y barrios específicos.

Seguidamente, durante la misma década se da el proceso de gentrificación en el barrio Lower East Side ubicado en el centro de la ciudad de Nueva York, este caso es tratado por Smith (2012) para proporcionar un análisis sobre la cambiante ubicación del proceso de gentrificación estableciendo formas de cartografiar los inicios y el desarrollo del fenómeno. A través de diversos mapas este geógrafo presenta herramientas para la caracterización de procesos y actividades que convierten a una zona en objeto de la gentrificación, entre ellas se destacan la desinversión y la disminución en las rentas del suelo, en este caso el proceso se presenta en el centro de la ciudad y se desplaza hacia áreas suburbanas bajo estrategias de renovación de espacios degradados que posteriormente se transformarían en barrios residenciales habitados por la clase alta de Nueva York ocasionando el desplazamiento principalmente de población negra, constituyéndolo como un fenómeno que rompe fronteras y se desarrolla de forma dispar y sumamente diferente en cada espacio pero que genera como resultados principales el aumento de la renta del suelo, alzas en el valor de los alquileres e incrementos en la reventa de las propiedades y edificios restaurados.

Inversamente, Inzulza y Galleguillos (2014) consideran que el proceso de gentrificación en Europa se desenvuelve en áreas que anteriormente estaban socioespacialmente mezcladas, pero con la desindustrialización, la desinversión y la intensificación de diferencias de clases sociales el panorama cambio y los residentes de cada área se distinguen y dividen por clase, nacionalidad y generación, además, la clase media-alta tiende a concentrarse en terrenos privados y unidades cerradas mientras la clase obrera se concentra en grandes urbanizaciones del sector público o en áreas de la periferia urbana. Este determina como la gentrificación genera transformaciones socioespaciales que establecen territorios menos homogéneos y organizacionalmente menos estructurados a pesar de compartir identidades culturales.

A modo general, a partir de los casos de estudio revisados se puede establecer como las primeras nociones de gentrificación implican esencialmente el desplazamiento de población de bajos recursos por parte de la clase media alta, lo que evidencia como el fenómeno desde la

perspectiva occidental representa la diferenciación espacial por clase y/o raza donde se ven principalmente afectados la población de clase obrera o población negra.

Así mismo, estos estudios permiten evidenciar como el fenómeno tiende a desarrollarse especialmente en zonas centrales o ciudades urbanas y puede llegar a expandirse hacia zonas periféricas o suburbanas. De la misma forma tal y como se ilustra anteriormente, la gentrificación ha sido mercantilizada por agentes Estatales e inmobiliarios como un proyecto de rehabilitación o revitalización que si bien genera beneficios para una mayor concentración del flujo de capital en los lugares donde se desarrolla además de la recuperación de zonas degradadas, también involucra procesos de fragmentación y segregación socioespacial, aumento de las desigualdades espaciales e incrementos en el valor de las viviendas haciéndolas menos asequibles para la población con menores ingresos.

Concepto de gentrificación desde la perspectiva de América Latina.

El estudio de la gentrificación desde la perspectiva occidental destaca como una de las características principales de este proceso el desplazamiento de población de menores ingresos perteneciente a la clase obrera o población negra, sin embargo, en el caso latinoamericano se sostiene que la gentrificación no necesariamente implica el desplazamiento de población, no obstante, directa o indirectamente involucra la movilidad espacial de habitantes. Particularmente en los siguientes casos de estudio a exponer, el fenómeno se exhibe como consecuencia de la reestructuración económica, socioespacial y demográfica del espacio urbano, además determinan como el proceso de gentrificación es también consecuencia de una serie de políticas implementadas por el Estado y la intervención de agentes inmobiliarios.

Se debe partir de que las características del desarrollo del proceso en occidente no responden a los procesos de desarrollo social y económico en el contexto latinoamericano. La gentrificación en América Latina también llamada latino-gentrificación se presenta desde la década del noventa de múltiples formas y se da tanto en ciudades centrales como en áreas periféricas así mismo, las transformaciones dadas a causa de este proceso están relacionadas con el sector inmobiliario bajo la propagación de urbanizaciones cerradas, invasión de terrenos y procesos de urbanización suburbana y son impulsadas por el Estado a través de acciones que van desde modificaciones en

los usos del suelo, la creación de asociaciones público-privadas y la creación de políticas que estimulen el desarrollo de construcciones y rehabilitaciones residenciales (Avellaneda, 2018; Sequera y Janoschka, 2014).

Siguiendo a Inzulza y Galleguillos (2014) este proceso presenta una serie de particularidades en el contexto latinoamericano, inicialmente se caracteriza por buscar la conquista de los paisajes urbanos y la presencia de exclusión social que se demuestra en la tendencia de proyectos inmobiliarios de vivienda en altura en construcciones cerradas, igualmente los consumidores de este tipo de construcciones es población de ingresos medios-altos que busca la accesibilidad de la centralidad, a la par, según Sequera y Janoschka (2014) el sujeto de la clase obrera que hace parte de la cotidianeidad europea o norteamericana es representado en América Latina por las clases populares es decir, aquellas con expresiones de pobreza urbana que a menudo viven en viviendas precarias, favelas y barrios ocupados invasivamente o dedicadas a económicas informales, en la misma medida, la gentrificación es protagonizada por la rápida expansión urbana fragmentada que puede causar el desplazamiento de familias debido a la llegada de nuevos residentes o establecer una mezcla de clases entre la población de bajos recursos y población con mayor poder adquisitivo, finalmente, se afirma que la gentrificación va más allá de la posible expulsión de población, esta produce drásticos cambios en los usos del suelo y el espacio, así como modificaciones en los comportamientos de los consumidores y estilos de vida de la población.

En países de América Latina, particularmente en México el fenómeno se ha analizado por diversos académicos, Salas, Tapia, Garza y Rosas (2017) hacen uso del término gentrificación para describir los procesos de urbanización que se dan desde mediados de la primera década del presente siglo en esta ciudad como un proceso que en su totalidad no ha producido una reestructuración o desplazamiento de clase, no obstante, ha incorporado la polarización en la distribución de la riqueza cuyo resultado es una ciudad socialmente segregada y espacialmente fragmentada que refleja las enormes diferencias entre clases.

Por otra parte, Rasse, Sabatini, Robles, Maturano, Quiero y Trebilcock (2019) describen el desarrollo de la gentrificación en México como un proceso que busca la concentración de grupos de clase media-alta para conseguir la elevación de los precios del suelo, lo que hace dicho proceso

es acumular las brechas ante el alza en los precios de vida y vivienda ocasionando que los residentes tengan gastos superiores a sus ingresos y por ende tomen la decisión de autodesplazarse hacia zonas donde tengan mejores condiciones económicas según su capacidad adquisitiva, de acuerdo con Arreortua y Romero (2019) esto es propiciado por diversos mecanismos y normativas estatales para favorecer las inversiones inmobiliarias y atraer mayor inversión de capital.

De la misma forma, Delgadillo (2016) afirma que el proceso de gentrificación en México surge con el despoblamiento y la terciarización de las áreas urbanas centrales y la expansión urbana hacia las periferias, además flujos migratorios hacia el centro de la ciudad, este proceso no se ha dado en toda la ciudad, se presenta en áreas con atributos históricos, colonias centrales y barrios con características físicas deterioradas que los hacen óptimos para ser rehabilitados, siendo el objetivo de desarrolladores inmobiliarios para la construcción de pequeños departamentos, zonas comerciales y edificaciones en altura.

La Colonia Juárez es uno de los múltiples ejemplos de este proceso, esta se localiza en la Alcaldía Cuauhtémoc una zona con atractivos culturales, centros de entretenimiento y fuentes de empleo que con el tiempo se enfrentó a una creciente actividad inmobiliaria con oferta de vivienda dirigida a sectores de ingresos altos, con participación del gobierno local y el sector privado en aspectos de adecuación de espacios e inversión económica, que tuvo como consecuencia la revalorización del suelo y el desplazamiento de la población de menores ingresos que allí habitaba. La investigación de esta zona específica incluyó trabajo de campo basado en la realización de entrevistas semiestructuradas a residentes que se encuentran inmersos en problemáticas de desplazamiento de población por parte de los actores inmobiliarios que están presentes en la dinámica de transformación de la colonia, igualmente discute las características de la gentrificación a partir de la rent gap o brecha de renta, teoría propuesta por Smith (2012), como uno de los factores por los cuales el capital inmobiliario interviene en el espacio urbano con el objetivo de obtener mayor renta del suelo (Mondragón, 2018).

Otro de los lugares que ha experimentado el proceso de gentrificación es Santiago de Chile, de acuerdo con Casgrain y Janoschka (2013) la gentrificación en esta ciudad se ha caracterizado por nuevos patrones de urbanización ligado a la descentralización y a estrategias de acumulación

de capital, esta se ha mostrado como un proceso de apropiación por parte de agentes inmobiliarios de las áreas centrales y zonas consolidadas donde se ha presentado la reinversión de capital en espacios desvalorizados para conseguir el alza del valor del suelo, aparejado a la llegada de residentes con mayor poder adquisitivo, lo que ha ocasionado cambios en las actividades y en el paisaje urbano, además la expulsión o la presión indirecta para el desplazamiento de poblaciones con menores ingresos dada la disminución de oferta de suelos económicos o en consecuencia del alza de los precios de alquiler. Al respecto López y Ramos (2019) analizan una muestra de cuatro unidades-barriales que rodean el centro metropolitano de la ciudad que al año 2015 exhibían altas tasas de inversión y recambio inmobiliario en altura, y como tal son representativas del resto de las zonas, estas mediante la aplicación de una encuesta a hogares, entrevistas semiestructuradas a agentes inmobiliarios de distinto tipo y observación en terreno, permiten concluir el carácter excluyente del mercado inmobiliario arrojando que el principal efecto del proceso de gentrificación ha sido primero, la estratificación social, segundo la exclusión por diferencias socioeconómicas; aumento poblacional intensificado en las zonas suburbanas, además el incremento de construcciones y una oferta de viviendas costosas y reducidas en tamaño.

Según Mendoza, Rojas y Raggi (2019) Temuco es una ciudad al sur de Santiago de Chile rodeada por tierras de indígenas históricamente protegidas que ha experimentado indicios de un proceso de gentrificación como resultado de la continua valorización del suelo urbano y la producción de viviendas llevadas a cabo por el sector inmobiliario con complicidad del Estado, esta es una de las ciudades con mayor flujo de migrantes y crecimiento urbano en Chile en la última década, esto ha llamado la atención de actores público-privados quienes desde el 2011 han optado por la masificación de barrios cerrados bajo la lógica de mercantilización del espacio y la expansión urbana restringida asociada a su entorno; en cuanto a este caso de estudio la metodología empleada para determinar las implicaciones y factores que originaron el proceso de gentrificación se basa en la construcción de mapas a través de cartografía digital de los distritos censales y el software ArcGIS clasificando la información del número de edificios y condominios horizontales vinculada a información de las urbanizaciones cerradas obtenida a partir de los permisos de edificación otorgados por la Dirección de Obras Municipales.

De la misma forma, González y Constela (2019) analizan la creciente densificación poblacional de la Comuna de La Cruz en Chile que al inicio del presente siglo era ocupada para producción frutícola, pero que entre 1992 y 2012 sufre un abrupto crecimiento poblacional detonado por el establecimiento de condiciones urbanas como el desarrollo de infraestructura vial que aumentan la renta potencial del suelo y llaman la atención de inversionistas, generando la transformación del paisaje urbano a partir de la desaparición de parcelas y predios rurales para dar paso a un hábitat residencial tipo condominio cerrado, que se desarrolla con la idea de la conformación de una oferta inmobiliaria con las condiciones de vida rural inserta en las comodidades y accesibilidad a la ciudad. Esta investigación se construyó por medio de una base de datos de los expedientes de los permisos de edificación, lo cual permitió comparar la renta capitalizada de suelo y la renta potencial para determinar como el establecimiento de condiciones urbanas y jurídicas logran aumentar la renta del suelo, igualmente, se indagó el desplazamiento de población mediante entrevistas, logrando concluir que el proceso de gentrificación ha sido provocado principalmente por las condiciones de localización que adquirió esta comuna, afectando, por un lado, la morfología urbana y social, pero sobre todo, el valor de uso del suelo.

De igual manera, Cevallos (2018) afirma que Quito capital de Ecuador no ha estado exenta de un proceso de gentrificación, consolidado en zonas urbanas y en nuevas áreas de desarrollo correspondientes a zonas periféricas, en este caso se ha evidenciado principalmente el desplazamiento de actividades económicas más que el desplazamiento de población. Martí, Durán y Marulanda (2016) sostienen que la gentrificación en este territorio inicia en los centros históricos y posteriormente se empieza a ubicar en terrenos de la periferia y pequeños barrios cercanos a la ciudad, igualmente, señalan como esta se asocia a cambios en la estructura social como respuesta a la demanda de suelo por parte de la clase media, ocasionando que la ciudad entre en disputa con espacios deprimidos habitados por residentes de menores ingresos.

Un ejemplo de lo anterior es el caso del barrio La Floresta ubicado en el centro de Quito, el cual según Cevallos (2018) vivió un proceso de gentrificación dada su localización central y su identidad como un barrio cultural de artistas e intelectuales; este proceso se ha derivado de transformaciones como el cambio poblacional, en la medida que residentes se desplazan hacia otras zonas de la capital y llega nueva población migrante; modificaciones en los usos del suelo

ocasionando que coexistan edificaciones antiguas y modernas; inserción de nuevas formas de producción económica, generadas por el mercado inmobiliario que dirige construcciones de edificios residenciales y zonas comerciales a estratos medio-altos.

Siguiendo esta línea, se logró identificar dos áreas de España que han sido objeto de un proceso de gentrificación, en primer lugar se encuentra la ciudad de Sevilla ubicada al sur del país, la cual según Díaz (2015) a partir de la revisión de la evolución histórica de la urbe, entre 1981 y 2006 presenta indicios de una gentrificación que se localiza de forma dispersa por el espacio urbano en sectores específicos como antiguos sectores obreros del centro de la ciudad y en gran parte sobre suelos que nunca estuvieron ocupados con anterioridad por edificación residencial. En este caso se precisa la intervención estatal como la principal productora del fenómeno, además se resalta que la principal transformación generada por el proceso de gentrificación es el aumento de la estratificación social, que deja como resultado la sustitución de población de pocos ingresos por una de mayor capacidad adquisitiva, esto se vincula a la reestructuración espacial de la ciudad y a las diferencias sociolaborales de la población.

En segundo lugar, Hernández (2015) analiza el proceso de gentrificación en el sector del Casc Antic ubicado en el centro de Barcelona ciudad de España, el cual se caracteriza por agrupar construcciones patrimoniales y estructuras físicas de la época medieval, además se describe como un área con alta concentración de población envejecida, siendo estas las principales razones de la generación de un proceso de gentrificación. Este barrio ha experimentado una serie de transformaciones que responden a las características de la gentrificación, dentro de estas se encuentran la renovación de estructuras urbanísticas resultado de políticas de rehabilitación de áreas deprimidas; alta densidad de población migrante joven que se concentra en el centro de la ciudad ampliando la variedad étnica y la movilidad de habitantes debido a ingresos menores a los gastos que implica la residencia en áreas gentrificadas dirigidas a residentes de clase media-alta.

Por otra parte, dentro de los estudios de latino-gentrificación se encuentra el proceso de la ciudad de Buenos Aires, capital de Argentina, el cual Guevara (2015) mediante diferentes estrategias metodológicas, desde la reconstrucción histórica de procesos sociales y espaciales, la realización de entrevistas, hasta el análisis de documentos e informes de organismos

gubernamentales, señala como este inicia en la década de 1970 impulsado por la acumulación de capital y los flujos migratorios internacionales, ocasionando que la ciudad se constituya como un polo receptor de inversiones extranjeras vinculadas a proyectos de renovación urbana, extensión de urbanizaciones en la periferia y urbanizaciones cerradas, ocasionando la suburbanización y el desplazamiento de población de bajos recursos por el aumento de los costos de vida; en este proceso el Estado tuvo un papel central a través de la ejecución de políticas para la modificación de la normativa urbana y la construcción de alianzas público-privadas para la realización de inversiones en infraestructura para el impulso del mercado inmobiliario.

Por último, en la revisión de casos de estudio se hayo el análisis por parte de Molina (2019) acerca de indicios de un proceso de gentrificación en Costa Rica desde inicios del siglo XX, este analiza la pertinencia de aludir al termino en el contexto de este país. El autor reconoce la ausencia de investigaciones acerca del desarrollo del fenómeno en Costa Rica sin embargo, analiza el debate que existe alrededor del concepto, su aplicación en otros países latinoamericanos y sus hallazgos, así como, las características específicas para el desarrollo urbano del país, obteniendo como resultado de su investigación que el proceso de gentrificación se ha generado por proyectos industriales e inmobiliarios dirigidos a poblaciones con ingresos medios-altos en espacios antes rurales y terrenos no urbanizados dado que no existen condiciones óptimas de apoyo financiero y legal por parte del Estado que favorezcan alianzas público-privadas y a agentes inmobiliarios para la gentrificación en zonas céntricas, dentro de las consecuencias de este proceso se encuentra la concentración de suburbanización y el cambio de usos de suelo rural a urbano.

La revisión general de estos estudios permite establecer que los casos en el mundo occidental se refieren principalmente a procesos de gentrificación en los centros de las ciudades, mientras que los casos en Latinoamérica presentan análisis referidos a áreas rurales, periferias o espacios centrales dentro de áreas urbanas o ciudades. Todos estos procesos aunque presentan características similares muestran dinámicas claramente diferenciadas por lo que se puede considerar que la gentrificación depende en gran medida de la naturaleza particular del contexto en el espacio que se desarrolla, al ser un fenómeno multidimensional y en constante transformación, con múltiples posibilidades para su uso, sin embargo, pueden identificarse efectos similares en cada uno de los casos estudiados, este fenómeno genera la revalorización y reestructuración del espacio, eleva los

precios del suelo y la vivienda, promueve la inversión privada por parte de agentes inmobiliarios y es legitimado e impulsado por el Estado, igualmente, causa desplazamientos directos e indirectos de la población.

El proceso de gentrificación en las ciudades colombianas.

En el contexto colombiano, el análisis de la gentrificación no se ha desarrollado masivamente en comparación con estudios realizados en México y Chile, no obstante, se ha abordado la gentrificación desde de la década del noventa, como un proceso inherente a las dinámicas y prácticas del espacio en que se desarrolla, según Benavides (2017) el despliegue de este fenómeno trae consigo grandes desequilibrios socioespaciales y económicos producidos por el Estado y agentes privados representados en inmobiliarias, constructoras y entidades financieras quienes intervienen para responder a demandas de poblaciones de estrato alto generando presiones sobre la población de bajos recursos.

De acuerdo con el Colectivo Left Hand Rotation (2012) la gentrificación en Cartagena de Indias se ha desarrollado por sus características espaciales y culturales que la hacen una ciudad estratégica para intervenciones económicas que la denominan como uno de los mayores polos de desarrollo de atracción turística del país. Estas características han generado la intensificación de la producción urbana en el centro de la ciudad, ocasionando la continua exclusión social, desplazamiento de la población y desposesión de espacios públicos para usos turísticos.

A la inversa, la gentrificación en Bogotá por ejemplo se debe a las múltiples dinámicas de la ciudad, a la gran diversidad de actividades, empleos, edificaciones, la migración y permanencia de población de todas las clases sociales que se ubican en el territorio, como características que han constituido la generación del proceso que ha ocasionado la combinación progresiva de construcciones, degradación socioespacial y distintas formas de rehabilitación de los espacios públicos (Escobar, 2017); siguiendo a Lulle (2016) la gentrificación en esta ciudad no se ha desarrollado en la totalidad del espacio, esta se ha dado sobre diversas zonas del centro y periferias con una aparente mezcla social dado el uso compartido de los espacios públicos y las interacciones sociales a pesar de las diferencias en los niveles de ingresos, no obstante también se desarrolla en

áreas con diferencias de estratos sociales ocasionando una mayor segregación socioespacial, donde se desplazan los barrios populares y se promueven nuevos entornos urbanos para estratos altos.

Como caso ilustrativo del proceso de gentrificación en la ciudad de Bogotá se toma el análisis realizado por Benavides (2017), empleando una metodología de corte cualitativo basada en trabajo empírico, observación participativa, entrevistas, acercamiento a grupos sociales vinculados a los debates, revisión de literatura existente y casos documentados, se argumenta la existencia del fenómeno en el barrio Los Olivos ubicado en los cerros orientales de la localidad de Chapinero, contando con una localización estratégica ya que se encuentra en un punto central de la ciudad donde el paisaje y la calidad ambiental dan un valor agregado a la zona; el desarrollo de este proceso de gentrificación se da entre 1970 y 2016 a causa de la escasez de suelo, haciendo que la expansión urbanística se desplace hasta los cerros de la ciudad, en este caso de estudio el Estado interviene el área con equipamientos e infraestructura para atraer la inversión a un área deteriorada ocupada por asentamientos informales, así mismo, el mercado inmobiliario ejerce presión sobre los residentes por medio de la compra de viviendas y predios para apropiarse de los espacios, este agente produce las dinámicas de desarrollo urbano sobre el espacio, aumentando el valor y generando cambios en los usos del suelo enfocado en la provisión de vivienda para estratos altos, por lo tanto con este proceso inicia la desaparición del barrio popular e inicia la transformación espacial dotándolo de edificaciones cerradas que lo mantienen desarticulado de las demás zonas aledañas.

Igualmente, Medellín hace parte del listado de ciudades que se enfrentan a un proceso de gentrificación, no obstante ante la falta de producción académica que permita definir elementos y criterios de atención del fenómeno, Molina (2018) a partir de un rastreo documental reconstruye un marco teórico sobre la gentrificación en la ciudad, estableciendo como históricamente esta ha protagonizado procesos de reestructuración urbana, sin embargo, en los últimos años la misma se ha enfrentado a múltiples transformaciones espaciales y renovaciones urbanísticas especialmente para mejorar la movilidad, el espacio público y la oferta de vivienda.

El fenómeno de gentrificación en esta ciudad se concentra en las zonas periféricas donde la población ha estado sometida al empobrecimiento expresado en la desinversión en infraestructura

y equipamiento, esto ha motivado al Estado a desarrollar proyectos de renovación urbana para la rehabilitación de las zonas mediante la participación de capitales privados en la provisión de bienes y servicios públicos, convirtiendo las periferias en zonas estratégicas para el desarrollo urbano y el reasentamiento de población de bajos ingresos, fundamentando la segregación social y el desplazamiento de antiguos residentes, así las acciones del gobierno local incentivan la producción del proceso de gentrificación por medio de la adecuación de espacios y el incentivo a la inversión de capital privado en el desarrollo urbano.

En general el proceso de gentrificación en las ciudades de Colombia ha propiciado una diferenciación social y económica que se presenta al urbanizar las áreas periféricas y centrales de las ciudades, lo que ha causado el desplazamiento de población y/o la mezcla de clases por la construcción urbana residencial y por la llegada de población de altos ingresos a lugares antes deteriorados o de ocupación informal, además, este fenómeno ha provocado la concentración de equipamientos e infraestructuras que atenúan la apropiación urbanística privada en un espacio antes público, específicamente para la satisfacción de las clases medias altas

Si bien el proceso de gentrificación puede concentrarse en áreas centrales de las ciudades también se ha profundizado en procesos de reconfiguración de las periferias urbanas lo que ha resultado en el desplazamiento de población y actividades económicas por la llegada de población de altos ingresos. Por ende, el análisis que se puede extraer de este proceso es que la forma de urbanización de las periferias de las zonas estudiadas puede traer consigo una mayor privatización de las zonas verdes, pérdida de actividades agrícolas, cambio en los usos del suelo y segregación social.

Indicios de un proceso de gentrificación en el municipio de La Ceja del Tambo.

La pregunta que emerge después de los anteriores planteamientos es: ¿Es posible establecer la existencia de la gentrificación en el municipio de La Ceja?

En el municipio de La Ceja hay una ausencia de investigaciones previas sobre indicios de un proceso de gentrificación en desarrollo, por ende, en este punto se tomarán las bases conceptuales

de la aplicación del término en los países referenciados anteriormente y se analizarán las características del desarrollo urbano en el municipio. El resultado es un marco teórico y de antecedentes del tema, así como, una discusión acerca de la pertinencia del abordaje y las limitaciones del mismo para una investigación posterior sobre el desarrollo de un proceso de gentrificación en el municipio.

Siguiendo a Rivera (2014) la acelerada urbanización del Valle de San Nicolas ha sido producto de la expansión del área metropolitana del Valle de Aburra, igualmente de las modificaciones a la política económica durante la década de los ochenta y noventa, impulsando la localización de industrias, megaproyectos y el asentamiento de población migrante desde la ciudad hacia los municipios del altiplano.

Un caso específico de lo anterior se ve representado en el municipio de La Ceja, el cual ha sufrido modificaciones socioespaciales dados los lineamientos de un modelo económico capitalista a partir de la expansión del área metropolitana, estos cambios no son inmediatos, su aplicación ha sido progresiva y obedece a las transformaciones actuales en el territorio, como lo es la reducción de la cultura campesina y el aumento de la concentración urbana, así mismo, y más reciente, concretamente desde la segunda mitad del siglo XX hasta inicios del siglo XXI, es la localización de infraestructura e industria y un acelerado proceso de urbanización que ha provocado el cambio en las actividades comerciales, modificaciones en los usos del suelo, aumento de la industrialización y una mayor apertura económica, además, ha tenido implicaciones en la configuración del espacio al adoptar costumbres urbanas en modos de vida antes rurales lo que a producido el acrecentamiento de la expansión urbana en el municipio.

Esta expansión urbana se ve representada en adecuación de infraestructuras y equipamientos, construcción de vías, ubicación de viviendas de segunda residencia, dilatación de la construcción de parcelaciones y el aumento de habitantes en la zona urbana, así como, la ampliación de construcciones residenciales y comerciales en la periferia inmediata al casco urbano del municipio (Rivera, 2014).

En este contexto, dentro del Plan de Desarrollo municipal correspondiente al periodo 2016-2019 se hacía reconocimiento a la particularidad del municipio de La Ceja del Tambo que posee un atractivo habitacional que posibilita el incentivo de migraciones desde municipios cercanos, el área metropolitana del Valle de Aburra o desde la propia zona rural debido a las condiciones de oferta laboral principalmente por la agroindustria, además de las óptimas condiciones urbanísticas y topográficas que incentivan la construcción de vivienda para uso intermitente de ocio o descanso. Estas condiciones urbanísticas según el Plan de Desarrollo han influido en el valor de la tierra y en los costos de construcción de vivienda lo que consecuentemente ha afectado a las personas de bajos ingresos que ven limitadas sus opciones de acceso a una vivienda, asimismo, se hace reconocimiento de las diferencias sociales y económicas respecto a las deficiencias estructurales y condiciones de habitabilidad o malas condiciones de los elementos relacionados con el saneamiento básico entre grupos poblacionales.

Igualmente, en el actual Plan de Desarrollo para el periodo 2020-2023 se afirma que en los últimos años el municipio ha experimentado un cambio en la forma de ocupación que, aunque su dinámica se mantiene en los cinco pisos máximos de altura, la redensificación urbana ha llegado a un momento donde la ocupación se extiende hasta las zonas de expansión urbana, es decir, en los corredores viales intermunicipales, en las franjas de inundación de la quebrada La Pereira (vía El Carmen-Rio Negro) y en porciones de suelo rural, adoptadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) en su revisión a largo plazo creada en el 2018, ambos documentos permiten establecer que estos nuevos desarrollos urbanos son presionados por el aumento en el valor de la tierra, el incremento en el flujo de población y la alta demanda de vivienda, lo que ha traído consigo retos para la administración local en lo relacionado con la prestación de servicios públicos e infraestructura y el ordenamiento territorial en lo que respecta a la movilidad y el equilibrio ambiental.

Estas manifestaciones pueden considerarse como el inicio del fenómeno de gentrificación del municipio de La Ceja, ya que este es un fenómeno que se expresa con sus propias particularidades en cada uno de los espacios donde tiene lugar, presentándose en el municipio primero en el centro en espacios selectivos en determinados polígonos y barrios del municipio y, posteriormente en las periferias o zonas suburbanas; esta mutación urbana del espacio dispuesto

para la ocupación residencial ha sido conformada por una oferta inmobiliaria que transforma el territorio en un lugar codiciado para proliferar sus proyectos por su estratégica localización, con una modalidad residencial de construcciones en altura y urbanizaciones cerradas.

De esta manera, el análisis local sugiere que no hay evidencia de un proceso de desplazamiento directo tanto en áreas urbanas como periféricas, sin embargo, en su devenir a implicado procesos de segregación social o coexistencia de clases sociales, además, más que un desplazamiento de antiguos habitantes se presentan desplazamientos de actividades rurales con un incremento de la fragmentación socioespacial. En la misma medida, se puede señalar que el desarrollo de un posible proceso de gentrificación ha sido impulsado por el gobierno local con la modificación de usos del suelo, o los lineamientos legales para la construcción de edificios en altura, la enajenación de inmuebles, entre otros, promoviendo la construcción o restauración de viviendas.

Conclusiones preliminares.

La gentrificación ha sido abordada desde diversas perspectivas, no obstante, es posible establecer con base en lo anterior que este proceso ha estado marcado por dos tendencias, en primer lugar, su concepción desde el contexto Occidental que a modo general se caracteriza por procesos de desplazamiento y transformaciones socioespaciales urbanas a raíz de la exclusión de la población obrera desde barrios distribuidos en el centro de las ciudades hacia la periferia, como estrategia para la renovación de espacios degradados objeto de una puesta en valor que permitirá a los mercados inmobiliarios con respaldo estatal generar el aumento del valor del suelo y el alza en el valor de alquileres.

En segundo lugar, se haya la noción de latino-gentrificación, tomada como base para el establecimiento de indicios de un proceso de gentrificación en la presente investigación dado el contexto urbano del municipio de La Ceja, ya que esta es descrita como un fenómeno que se presenta tanto en ciudades centrales como en áreas periféricas, a partir de procesos de apropiación por parte de agentes inmobiliarios de las áreas centrales y zonas consolidadas donde se ha presentado la reinversión de capital en espacios desvalorizados para conseguir el alza del valor del

suelo, produciendo diversas transformaciones territoriales como la alteración del paisaje y una creciente expansión urbana fragmentada con base en la desaparición de parcelas y predios rurales para dar paso a un hábitat residencial tipo condominio cerrado, que se desarrolla con la idea de la conformación de una oferta inmobiliaria con las condiciones de vida rural inserta en las comodidades y accesibilidad a la ciudad logrando atraer nuevos residentes principalmente pertenecientes a la clase media-alta, desencadenando en modificaciones en los usos del suelo, polarización en distribución de la riqueza y costos de vida más altos que los ingresos, así como la sustitución o mezcla de clases entre la población de bajos recursos y población con mayor poder adquisitivo, dichas transformaciones dejan una alerta para los investigadores urbanos en el sentido que registran indicios de un proceso de gentrificación, objeto de análisis como propuesta para un desarrollo urbanístico y socioeconómico incluyente y adecuadamente planificado.

Ésta primera pesquisa nos permite establecer un panorama general de la categoría central de la investigación, además, genera conclusiones preliminares sobre las subcategorías de investigación que delimitarán los alcances del proceso investigativo y que serán desarrolladas con más detenimiento en el marco conceptual. Dicha revisión conceptual se presentará como el desarrollo de uno de los objetivos específicos de la investigación.

Tabla 1. Categorías centrales de investigación, subcategorías y sus variables.

Categoría Central	Subcategorías y sus variables
Gentrificación	Reestructuración urbana (Modificaciones en usos del suelo, propagación de unidades cerradas, presencia de agentes inmobiliarios, transformación del paisaje urbano a partir de la desaparición de parcelas y predios rurales para dar paso a un hábitat residencial tipo condominio cerrado)
	Procesos de suburbanización (Expansión urbana fragmentada, oferta inmobiliaria con las condiciones de vida rural inserta en las comodidades y accesibilidad a la ciudad, gentrificación como un proceso que se puede dar en ciudades centrales y también periféricas).

	<p>Desarrollo geográfico desigual - y sus derivaciones en la perspectiva posmoderna de Justicia espacial- (Llegada de nuevos residentes, mezcla de clases en un mismo territorio sin necesariamente expulsión, alza del valor del suelo, polarización en distribución de la riqueza. costos de vida más altos que los ingresos.)</p>
Transformaciones territoriales	<p>Construcción social y cultural del territorio: (Apoyo de políticas estatales al proceso de gentrificación, alta densidad de población migrante joven, gentrificación en zonas con atributos históricos, colonias centrales, barrios con características físicas deterioradas)</p>

Capítulo 3

Diseño metodológico

Definición del paradigma de investigación:

Desde diversas perspectivas académicas como la sociología, la geografía y el urbanismo, es común hablar de transformaciones urbanas vinculadas a la aparición de nuevas formas de expansión y cambios socioespaciales producto de un mercado cada vez más activo en la privatización de uso del suelo, impulsado por un Estado prestador de servicios. Estas transformaciones han sido discutidas a partir del concepto de gentrificación que ha tomado relevancia en los últimos años, a raíz de su primera aparición en 1964 en el contexto urbano de Londres, al ser referenciado por la socióloga Ruth Glass como un proceso de reestructuración urbana producto de la llegada de estratos medios y altos a sectores pobres.

Por ende, teniendo presente la importancia de la gentrificación en la estructuración de las actuales dinámicas urbanas, el principal objetivo de esta investigación radica en analizar las transformaciones territoriales relacionadas con indicios de un proceso de gentrificación en el espacio urbano del municipio de la Ceja desde el 2016 hasta el 2021, sustentado en un estudio bibliométrico cuya finalidad es describir y analizar la variedad de procesos a los cuales apunta la gentrificación en la producción académica actual, y un diseño metodológico mixto, el cual de acuerdo con Hernández, Collado y Baptista (2014) implica un conjunto de procesos de recolección, análisis y vinculación de datos cuantitativos y cualitativos que responden al planteamiento del problema de la presente investigación, el cual hace referencia a procesos de renovación urbana en el municipio producto de la migración de poblaciones de estratos medios y altos, y la masificación de proyectos urbanísticos, ocasionando el recambio de clases sociales, la reestructuración y expansión del área urbana.

En este sentido, siguiendo a Hernández, Collado y Baptista (2014) puede establecerse que el enfoque de investigación mixto se adapta con el planteamiento del problema ya que la integración sistemática de los métodos cuantitativo y cualitativo permiten la discusión conjunta y crítica de la información recolectada mediante el uso de datos numéricos, verbales, textuales, visuales,

simbólicos, entre otros, para descubrir contradicciones y paradojas, así como obtener nuevas perspectivas y marcos de referencia, y también la posibilidad de modificar el planteamiento original para lograr una mayor comprensión del fenómeno bajo estudio. Igualmente, para el desarrollo de esta investigación se aborda un paradigma mixto, dado que este permite un análisis e interpretación más amplio y profundo que logra responder con mayor capacidad de explicación a la pregunta de investigación, además, obtener mayor entendimiento e ilustración de los resultados de un método sobre la base de los resultados del otro, para corroborar los resultados de ambos, en aras de una mayor validez sobre las posibles conclusiones de lo que ocurre con el fenómeno considerado.

El paradigma mixto que se presenta constituye un indicador relevante de lo que ha sido analizado en otras perspectivas académicas, sin embargo, teniendo en cuenta que los indicios de un proceso de gentrificación en el municipio de La Ceja se desarrollan principalmente en la zona urbana, esta investigación se caracterizara como un estudio urbano en la medida que se reconocen nuevas tendencias constitutivas en las estructuras productivas y nuevas dinámicas urbanas, como la fragmentación espacial, desregulación y desigualdad social, incremento de negocios inmobiliarios y nuevos criterios urbanísticos, así como una reestructuración en la nueva morfología urbana y uniformización del paisaje urbano, de la misma forma, los estudios urbanos configuran un campo de investigación en el que converge un número creciente de disciplinas científicas, pero en el que dominan, la sociología, el urbanismo y, en menor medida, la economía, y la geografía (Schteingart, 2000), perspectivas clave anteriormente descritas en el marco referencial, que sirven de base para orientar el estudio que responda efectivamente a los retos emergentes que conlleva la gentrificación en las sociedad y el espacio urbano del municipio.

En este punto es importante mencionar que los estudios urbanos concebidos bajo una metodología mixta logran obtener una visión complementaria e interdisciplinar que explica satisfactoriamente los resultados de la investigación desarrollada, ambas aproximaciones asumen valores fundamentales que generan confianza en la indagación, bajo el supuesto de que la realidad de los territorios es múltiple esta metodología refleja como el fenómeno o planteamiento bajo estudio goza de diversidad de ópticas, incluso divergentes, arrojando así la premisa de que la teoría es determinada por los hechos y la construcción social e interdisciplinar del suceso.

Teniendo en cuenta lo anterior y a partir de las principales conclusiones arrojadas por el rastreo documental, es determinante señalar como la planeación, el ordenamiento territorial y gestión del suelo han sido impactados por el fenómeno de gentrificación en proceso, por lo cual diversidad de territorios han venido adoptando estrategias para prevenir o mitigar los impactos que este supone socioespacialmente. Por ende, ante la importancia del tema, el paradigma de investigación mixto permite definir elementos y criterios de atención del fenómeno, como una necesidad sentida en la que el desarrollo territorial juega un papel fundamental como campo del saber que se ocupa de la gestión del territorio y los diferentes ámbitos que confluyen en su desarrollo, dado que se concluye es necesario desplegar procesos de investigación y gestión interdisciplinaria para identificar la tensión entre el fenómeno de gentrificación territorial urbana y las transformaciones territoriales que con este convergen.

Descripción del enfoque:

Se debe tener presente que la intención de esta investigación es analizar las transformaciones territoriales relacionadas con indicios de un proceso de gentrificación en el espacio urbano del municipio de La Ceja en el periodo determinado y para esto se establece el estudio de caso como enfoque investigativo, dado que este es considerado por Jiménez (2016) como una estrategia que se adapta a un método o se convierte en una metodología para generar hipótesis y descubrimientos sobre el estudio de una unidad de análisis, a partir de diversidad de fuentes y técnicas de recolección de información. Así mismo, considerando las especificidades propias de la investigación como un estudio urbano es importante la implementación de este enfoque investigativo en la medida que permite la triangulación de fuentes de datos y el uso de diferentes herramientas tanto cuantitativas como cualitativas, tales como documentos, entrevistas, observación, grupos de enfoque y cuestionarios, etcétera, que tienen un valor en sí mismas y permiten alcanzar una mejor comprensión del caso concreto a estudiar.

Sobre las acciones técnicas de la investigación

En este sentido, es menester apelar a la implementación de estrategias que permitan una observación reflexiva y análisis holísticos que den respuesta a la pregunta de investigación. Así, la

metodología, según Galindo (1998), se decide en función de las operaciones concretas que se representan en pasos particulares. Estas precisiones son las acciones técnicas. Dichas técnicas de investigación deben siempre apuntar a una secuencia de pasos que se agrupan en sentidos parciales pero que, a su vez, se integran con la estrategia general, la cual, para la presente investigación es la etnográfica. El enfoque del estudio de caso es coherente con las siguientes técnicas de investigación a implementar según cada uno de los objetivos específicos de la investigación:

- Objetivo específico: *Caracterizar los procesos de gentrificación como transformaciones territoriales a través de una revisión documental.*

Para el alcance de dicho objetivo específico, se implementará la técnica de la revisión documental, la cual se define según Solis (2003), como una operación metodológica que consiste en seleccionar las ideas informativamente relevantes de un documento a fin de expresar su contenido sin ambigüedades para recuperar la información en él contenida. Esta representación puede ser utilizada para identificar el documento, para procurar los puntos de acceso en la búsqueda de documentos, para indicar su contenido o para servir de sustituto del documento. El análisis puede tomar la forma de un sumario, un resumen, un índice alfabético de materias o códigos sistemáticos. Para la presente monografía tipo investigación, las subcategorías de análisis previamente presentadas, permitirán dicha revisión documental.

La revisión documental cubre técnicas tradicionales de bibliotecas, tales como catalogación, indización, clasificación y resumen, además de técnicas informáticas como la indización automática y la recuperación de la información almacenada en ordenadores mediante el lenguaje natural. La revisión documental tiene entonces para esta monografía de investigación, dos fases principales: la descripción formal y la descripción documental.

La descripción formal es aquella que recoge todos los elementos objetivos del documento: tipo, autor, título, editorial, fecha, número de páginas, idioma original, etc. Se trata de un análisis externo del documento que extrae aquellos datos que lo distinguen típicamente de los demás. Esta descripción está en dependencia de la tipicidad del documento. Esta fase permite identificar y controlar los documentos dentro de una colección. Se realiza en dos operaciones: catalogación y descripción documental. La catalogación pretende establecer la lista de documentos que componen

una colección, es decir, el catálogo, considerado éste como instrumento de comunicación entre la colección y los usuarios, por lo que la catalogación se ocupa de diseñar las formas de acceso o puntos de entrada que los documentos tengan en el catálogo con el objeto de que puedan ser recuperados; esto en la práctica implica también operaciones propias del análisis de contenido.

Para dicha descripción formal se utilizará una matriz de levantamiento de fuentes expresada en la siguiente estructura:

Figura 3. Matriz de levantamiento de fuentes - Artículos de revista

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	N°	APELLIDO AUTOR Y NOMBRE	AÑO DE LA PUBLICACIÓN	TÍTULO ARTICULO	NOMBRE DE LA REVISTA O	Número o Volumen	Universidad o	CIUDAD	SINTESIS
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									
13									
14									
15									
16									
17									
18									
19									
20									

Figura 4. Matriz de levantamiento de fuentes- Investigaciones y tesis

	N°	APELLIDO AUTOR Y NOMBRE	AÑO DE LA PUBLICACIÓN	TÍTULO INVESTIGACIÓN	CIUDAD-PAÍS	UNIVERSIDAD	SÍNTESIS
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							

Figura 5. Matriz de levantamiento de fuentes- Documentos normativos

	N°	APELLIDO AUTOR Y NOMBRE	AÑO DE LA PUBLICACIÓN	FUENTE	CIUDAD	SÍNTESIS/INTRODUCCIÓN
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						

Figura 6. Matriz de levantamiento de fuentes- Libros o capítulos de libros

	N°	APELLIDO AUTOR Y NOMBRE	AÑO DE LA PUBLICACIÓN	TÍTULO DEL LIBRO O DEL CAPÍTULO DE LIBRO	CIUDAD	EDITORIAL	N° DE PAGINAS
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							

La descripción documental es la operación por la cual se describe el documento en función de sus características formales y externas, como el autor, el título, el lugar de edición, el editor, el año de publicación, las características físicas, etc. El análisis de contenido es aquella operación intelectual o automática según la cual se describe aquello que trata el documento y los productos resultantes son: la clasificación, la indización y la condensación (resumen). Para la descripción documental, damos cuenta de las características externas de los documentos, lo cual nos permitirá identificar principalmente los autores y el año en que se escribe o se edita. La descripción documental y su respectivo análisis, se presentará como resultados en prosa al interior del marco teórico de la presente monografía de investigación, delimitada a través de la información recolectada bajo el análisis y triangulación de las subcategorías propuestas en la anterior matriz.

- *Objetivo específico: Elaborar un análisis visual de algunos recursos cartográficos del municipio de la Ceja en relación a la identificación de indicios del proceso de gentrificación.*

La técnica de investigación a implementar para el alcance de este objetivo específico es el análisis cartográfico. Según Habegger y Mancila (2006), cartografía es un “procedimiento que permite obtener datos sobre el trazado de un territorio, para su posterior representación técnica y artística en un mapa como sistema predominante de comunicación”. Para la presente investigación, será necesario concebir el ejercicio cartográfico como un lente que permitirá visualizar el hecho espacial alimentado desde información institucional y derivada de la percepción e ideas de los habitantes. El análisis cartográfico permitirá identificar las zonas que más se orientan a los indicios del proceso de gentrificación, que se espera analizar en gran medida a través de esta monografía.

En éste punto es necesario insistir en que el ejercicio de visualizar y revisar la representación de la realidad, permite plantear aspectos relevantes que sean sincrónicos con el discurso de los habitantes, con información oficial, e incluso con la fotografía. Se analizará cartografía desde un enfoque socio espacial que genere reflexión en torno al territorio.

Siguiendo a Salishev (1990), existen varios análisis cartográficos: visuales, cartométricos, gráficos y matemáticos. Para el caso de la presente monografía tipo investigación, y por el alcance investigativo se realizará únicamente un análisis visual, el cual permite obtener desde las primeras impresiones una imagen general de los territorios, visualizar las particularidades de las formas y de los fenómenos representados, para finalmente dar una interpretación que permita comparar tamaños, cifras, cambios, zonas de transición y demás aspectos importantes en una mirada cualitativa de los fenómenos. Por supuesto, este análisis requiere de generalizaciones y conclusiones finales que se expresarán en el segundo capítulo de resultados.

Antes de estructurar la matriz de recolección de información cartográfica, se revisarán las categorías centrales, sus variables y algunos datos que nos puede brindar la cartografía:

Tabla 2. Observables en el instrumento cartográfico

Categoría Central	Subcategorías y sus variables	Observables en el instrumento cartográfico
Gentrificación	Reestructuración urbana (Modificaciones en usos del suelo, propagación de unidades cerradas,	Hecho espacial visible. Zonas altamente referenciadas por el proceso presentado. Zonas de

	<p>presencia de agentes inmobiliarios, transformación del paisaje urbano a partir de la desaparición de parcelas y predios rurales para dar paso a un hábitat residencial tipo condominio cerrado)</p>	<p>reestructuración urbana, física, económica y cultural. Transformaciones del paisaje urbano</p>
	<p>Procesos de suburbanización (Expansión urbana fragmentada, oferta inmobiliaria con las condiciones de vida rural inserta en las comodidades y accesibilidad a la ciudad, gentrificación como un proceso que se puede dar en ciudades centrales y también periféricas).</p>	<p>Hecho espacial visible. Zonas de transición. Procesos de suburbanización</p>
	<p>Desarrollo geográfico desigual - y sus derivaciones en la perspectiva posmoderna de Justicia espacial- (Llegada de nuevos residentes, mezcla de clases en un mismo territorio sin necesariamente expulsión, alza del valor del suelo, polarización en distribución de la riqueza. costos de vida más altos que los ingresos.)</p>	<p>Hecho espacial visible. Indicios visibles de Desarrollo geográfico desigual: Acceso a servicios educativos, salud, alimentación, ocio. Patrones de desarrollo o de crecimiento económico.</p>
Transformaciones territoriales	<p>Construcción social y cultural del territorio: (Apoyo de políticas estatales al proceso de</p>	<p>Hecho espacial visible. Cambios visibles en la temporalidad del territorio. Descripción y agentes</p>

	gentrificación, alta densidad de población migrante joven, gentrificación en zonas con atributos históricos, colonias centrales, barrios con características físicas deterioradas)	que posibilitaron los territorios habilitados recientemente para la residencia. Acciones e iniciativas para la construcción cultural del territorio.
--	--	---

A partir de los anteriores elementos que podrían ser observables en la cartografía para visualizar algunos de los componentes de las categorías centrales anteriormente mencionados, se propone la siguiente matriz de recolección de información para dicha técnica de análisis visual cartográfico del municipio de La Ceja:

Tabla 3. Matriz de recolección de información

Imagen cartográfica N°1	
Factores de análisis visual	
Fuente:	
Año:	
Tipo:	
Título:	
Escala:	
Coordenadas (Aplica):	
Convenciones más recurrentes:	
Cifras (Aplica):	
Hecho espacial visible:	

Cambios visibles en la temporalidad del territorio:	
Zonas altamente referenciadas por el proceso representado:	
Zonas de transición	
Zonas no referenciadas por el proceso referenciado:	
Zonas de reestructuración urbana, física, económica y cultural	
Procesos de suburbanización	
Indicios visibles de Desarrollo geográfico desigual: Acceso a servicios educativos, salud, alimentación, ocio.	
Descripción y agentes que posibilitaron los territorios habilitados recientemente para la residencia	
Transformaciones del paisaje urbano	
Acciones e iniciativas para la construcción cultural del territorio.	
Patrones de desarrollo o de crecimiento económico.	

Postura ética de la investigación

Con relación a un enfoque mixto, a la orientación y a las técnicas de recolección, así como el análisis de datos, las siguientes son las consideraciones éticas de la investigación: Primero, en lo que respecta a la revisión documental correspondiente a la realización del primer objetivo de la investigación, no será parcializado y se protegerá la propiedad intelectual de cada fuente. Segundo, las cartografías a analizar incluidas en el PBOT Municipal con la última actualización realizada en el año 2018, compartidas vía correo en archivos PDF por parte del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de La Ceja, serán abordadas también con la protección de los derechos de autor y por supuesto, el acceso a dichos documentos, será consensuado con la entidad que los porta en sus respectivos archivos y se les informará sobre las finalidades de la investigación. Finalmente, los diferentes ejercicios relacionados con los habitantes, tales como las fotografías y entrevistas tomadas para el desarrollo de las encuestas se emplearán bajo el permiso de uso de información y tratamiento de datos personales consensuados y previamente autorizados por los habitantes para la sistematización y análisis en el trabajo de investigación.

Tabla 4. Cronograma de recolección y análisis de resultados

Mes Actividad										0	1	2				
Fase de encuadre (Contextualización: Planteamiento del problema, objetivos de investigación, Marco referencial)																
Fase Heurística (Conceptualización: Marco teórico como resultado del primer objetivo específico y el diseño metodológico en coherencia con la perspectiva teórica)																
Fase Hermenéutica (Significación: Recolección y análisis de la información)																

Capítulo 4

Marco conceptual: perspectivas académicas de las categorías y subcategorías de investigación

Tejido contextual sobre gentrificación.

Este capítulo es solo el comienzo de posibles estudios o bases teórico conceptuales sobre el análisis del proceso de gentrificación, este comprende, como ya se mencionó, una revisión documental a partir del uso del Software de investigación Atlas ti y la matriz de Excel para la lectura y categorización conceptual de fuentes como libros, artículos de revista e investigaciones realizadas para tesis de grado, de las cuales se tomaron 12 artículos de revista y 5 capítulos de libro para la construcción de este marco teórico conceptual que permitirá identificar como definen diferentes autores el concepto de gentrificación y ubican su concepción dependiendo el contexto, además, distinguir las acepciones del término a través del tiempo, así como, caracterizar la variedad de procesos a los que apunta la gentrificación e interpretar las transformaciones territoriales dadas a causa de este proceso.

Respecto a los resultados encontrados entorno a la noción de gentrificación en los documentos contemplados en esta investigación, se pudo determinar algunas directrices importantes en relación a los tipos de gentrificación que se han trabajado, los conceptos centrales a los que hace referencia este término, los agentes gentrificadores y diferencias en la atribución de consecuencias a este proceso. A partir de estos antecedentes conceptuales se logró establecer que la definición tradicional de gentrificación implica una serie de subcategorías que conforman su análisis, como lo son, la reestructuración urbana y recambio de clases interpretado bajo la concepción del desarrollo geográfico desigual, así mismo, procesos de suburbanización y modificaciones en el paisaje urbano. Además, su aplicación ha derivado en análisis desde varias perspectivas académicas, como la sociología, economía, la ciencia política, geografía crítica, y el urbanismo.

Desde el surgimiento de este proceso se han ofrecido diferentes explicaciones, que parten desde perspectivas heterogéneas, escuelas teóricas diversas y contextos múltiples. Por ende, a continuación, se describirán las ya mencionadas subcategorías conceptuales de la gentrificación y

se presentaran las perspectivas académicas provenientes del mundo anglosajón y las teorías contemporáneas que amplían el panorama sobre el fenómeno de gentrificación, mayoritariamente en el mundo hispanohablante en el cual se están consolidando los estudios al respecto y que tienen mayor relación con los objetivos de la presente investigación.

Aproximación conceptual al proceso de gentrificación.

Según Díaz (2013) y Mendoza (2016), la gentrificación se entiende como un proceso de transformación urbana, social, y económica del espacio, la cual se caracteriza por el movimiento o migración de personas de altos ingresos², hacia espacios que antes de su llegada estaban ocupados por zonas agrícolas, zonas en declive o población de menores ingresos; el fenómeno implica un desplazamiento por lo general de población y/o actividades económicas, la revalorización y rehabilitación de la edificación residencial como consecuencia.

De acuerdo con el término gentrificación fue introducido por la socióloga Ruth Glass en la década de los sesenta, utilizándolo para referirse a la renovación urbana producto del movimiento de población de clase media y alta hacia barrios obreros de la ciudad de Londres, ocasionando el desplazamiento de residentes de bajos ingresos que vivían en estos espacios, por lo tanto, la definición tradicional anglosajona del concepto implica una reestructuración urbana del espacio y el recambio de clases sociales (Mendoza, 2016).

Entre los trabajos que abordan la gentrificación, existe consenso en considerar a Neil Smith como uno de los principales teóricos en presentar una perspectiva diferente sobre este proceso urbano. En los años ochenta comenzó a trabajar sobre la gentrificación desde una perspectiva marxista-economicista llamada la “teoría de la oferta” (Sequera, 2015). Smith (2012) señala que la gentrificación se da en áreas urbanas enfrentadas a la degentrificación, entendida como un proceso de declive y desinversión, que posteriormente atraerá un proceso de renovación el cual da como resultado una lucha de clases entre gentrificadores (clase media y alta) y proletariado (comunidad afrodescendiente y obrera), así, en la medida que la desinversión aumenta los precios de compra y alquiler de inmuebles disminuyen ocasionando que las inversiones en estas áreas sean más

² Conceptualmente referida por Díaz (2013) como población aburguesada conformada por familias con ingresos relativamente elevados.

rentables para la rehabilitación por parte de los promotores inmobiliarios bajo la injerencia de gobiernos y entidades financieras.

En este punto puede establecerse como Smith analiza aquellos factores que hacen de un espacio susceptible de ser gentrificado, la propuesta anterior señala un proceso que este denomina como “ciudad revanchista” donde los gobiernos, entidades financieras y los promotores en medio de la globalización buscan la recuperación de la ciudad por parte de la clase media y alta imprimiendo modificaciones en el paisaje de los centros urbanos, sin embargo, Smith interpreta una segunda característica por la cual se puede generar dicho proceso urbano, haciendo referencia a la industria cultural, donde el arte y el deterioro urbano de centros históricos se convierten en hechos cómplices de la gentrificación.

Autores como Sequera (2015), Hernández (2016) y Díaz (2017) describen a David Ley como el segundo gran referente de este proceso, quien entre finales de los años ochenta y comienzos de los noventa aborda el concepto desde una perspectiva cultural, sin embargo, al igual que Smith, considera que la gentrificación surge con la globalización y la concentración de una clase media con diferentes estilos de vida. Sin embargo, a diferencia de Smith, quien establece que la gentrificación comienza con el auge de los promotores inmobiliarios, Ley plantea que este “fenómeno urbano” tuvo inicio con las demandas de la clase media, quienes buscan concentrarse o retornar al centro de la ciudad, incentivados por el consumo de los centros históricos y zonas simbólicas culturalmente, además de las ventajas de vivir en los centros urbanos. Continuamente, este autor añade el papel decisivo que han tenido los gobiernos, al ser un agente que respalda el proceso de gentrificación a través de inversiones públicas o subsidios para la rehabilitación e intervenciones para la integración público-privada.

Lo anterior permite establecer una cuestión fundamental a la hora de delimitar la gentrificación, y es la definición del propio sujeto que la protagoniza, autores como Díaz (2013) y López (2016), han planteado esta como una de las arduas discusiones del proceso, algunos ven la participación activa del mercado por medio del sector inmobiliario a través de la introducción de capital e infraestructura para el reemplazo de clases sociales y la revitalización de espacios, otros identifican el Estado como el principal agente gentrificador, a través de políticas orientadas a la

integración social en las ciudades. Por último, los nuevos propietarios son considerados agentes gentrificadores en la medida que llegan y reestructuran las dinámicas de un espacio. Sin embargo, es posible establecer la relación existente entre cada uno de estos agentes ya que el Estado posibilita la participación del mercado y los nuevos pobladores son interpretados como consumidores de este proceso.

Por otra parte, Zapata & otros (2018), Janoschka & otros (2014), establecen como dentro de la divulgación de estudios sobre procesos de gentrificación en América Latina existe la falta de consenso acerca de los usos y alcances del término, en este punto los autores recalcan el riesgo de importar conceptos y modelos desarrollados para contextos urbanos y sociales desde la teoría anglosajona, ajena a las particularidades de los espacios latinoamericanos. Janoschka señala que “las multiplicidades de las manifestaciones de la gentrificación, requieren un enfoque alternativo, que entienda la gentrificación bajo cuatro premisas: la reinversión de capital, la llegada de sectores de más altos ingresos a los que existen, los cambios y transformaciones urbanas y el desplazamiento de grupos sociales de menores ingresos” (Hernández, 2016, p. 103) por ende, se entiende que el uso de este término es contextual al espacio en que se presenta y debe ser aplicado con diversidad analítica respecto a las funciones que cumple en términos culturales, comerciales o residenciales y las consecuencias que genera en un amplio abanico de posibilidades respecto a procesos de integración social versus recambio de clases sociales, renovación urbana, entre otras.

A raíz de lo anterior, se han establecido múltiples conceptos también llamados sinónimos que pueden inducir a la confusión al momento de abordar el concepto de gentrificación en América Latina, entre ellos pueden resaltarse: renovación urbana, rehabilitación, regeneración, revitalización, reurbanización, invasión-sucesión y redesarrollo, estos refieren procesos que hacen parte de la gentrificación, sin embargo, no explican la totalidad del contenido del proceso, además, la gentrificación no es el único contexto en el que se producen estas dinámicas que pueden modificar la estructura socioespacial de la ciudad (Sequera, 2015; Slater, 2015; Mendoza, 2016; López, 2016). En concreto, siguiendo a Díaz (2013), “estos fenómenos hacen referencia a transformaciones del hábitat urbano como consecuencia de la sustitución de un grupo sociocultural por otro, pero no tienen por qué implicar una promoción social del espacio y pueden poseer la ausencia de patrones estéticos de la gentrificación”.

Por último, es necesario hacer una breve descripción de los diversos procesos a los que está vinculada la gentrificación, en la medida que esto evidencia la multiplicidad de situaciones para las que se ha utilizado el concepto. Aludiendo nuevamente a la perspectiva de Smith (2012), existe el proceso de gentrificación donde el barrio obrero se transforma en un sector de clase media-alta, igualmente, está asociada a centros históricos y/o culturales degradados que se transforman en elementos artísticos rehabilitados enfocados en el uso turístico. Así mismo, Janoschka, Sequera y Salinas (2014) encuentran la migración transnacional como uno de los procesos capaces de hacer parte de la gentrificación, dado que, los inmigrantes se asientan en áreas centrales que simultáneamente están sujetas a constantes procesos de renovación. Igualmente, según Díaz (2013), está el caso de la antigua zona industrial ubicada en el centro de la ciudad, con actividades productivas en estado de abandono, que una vez transformada se convierte en zona residencial de la clase alta.

Por otro lado, de acuerdo con Hernandez (2016), Benach y Albet (2018), existen dos procesos más de este fenómeno, en primer lugar, se encuentra la gentrificación rural, donde la frontera entre lo rural y lo urbano es difusa, y el proceso de gentrificación se desarrolla en ambas áreas de forma similar modificando la estructura socioespacial, en segundo lugar, se encuentra la gentrificación por nueva construcción, “esta ha despertado un debate conceptual entre los teóricos tradicionales, al considerar que la gentrificación se había definido inicialmente como un proceso de renovación o rehabilitación física de sectores urbanos degradados”. Actualmente, la construcción de edificaciones en áreas donde no haya edificios antiguos por rehabilitar, como ciudades medias y pequeñas en desarrollo, distritos industriales localizados en periferias o zonas portuarias, ni tampoco se dé el desplazamiento de antiguos pobladores o residentes, también es definida bajo la categoría de gentrificación, en la medida que sí existe una expulsión indirecta al conllevar la llegada de clases media-altas, produce la renovación del paisaje urbano y, principalmente, el Estado y el mercado reinvierten en áreas urbanas que con anterioridad hayan enfrentado la desinversión.

Perspectivas académicas.

Al abordar el proceso de gentrificación es necesario señalar que no existe una teoría en específico sobre la definición y aplicación del concepto, por ende, en este apartado se presentara brevemente cada una de las escuelas que han abordado el termino, de tal manera que se postule como es su interpretación desde cada campo de saber.

El concepto de gentrificación fue abordado inicialmente desde la sociología por Ruth Glass en 1964, de acuerdo con Diaz (2013) esta escuela concibe la gentrificación como un proceso de revitalización de sectores degradados con un fuerte componente de recambio de clases o diferenciación de grupos sociolaborales, característico de la estructura socioespacial urbana de las ciudades. Esta noción de gentrificación es descrita por Smith (2015) como la conquista, desposesión y/o represión de las áreas más pobres de la ciudad por parte de los más privilegiados, como muestra de las formas de gestión urbana que impulsan la ciudad revanchista.

Desde la perspectiva económica Smith (2012, 2015) considera que el cambio urbano generado por el proceso de gentrificación ha sido impulsado por factores vinculados al consumo, concibiendo los barrios deteriorados como parte de la oferta del mercado aptos para la inversión, que además generan exclusión socioespacial debido al aumento del valor del suelo que estimula a los antiguos residentes a desplazarse de las áreas renovadas; este otorga prioridad a las intervenciones de promotores inmobiliarios como quienes producen las transformaciones tanto físicas como sociales y económicas en los barrios susceptibles de ser gentrificados. Por otra parte, autores como Valiñas (2016), Sequera (2015) y Hernández (2016) sitúan a la gentrificación contemporánea como la cual se encuentra inmersa en el modo de producción capitalista donde la estratificación y ver una oportunidad de oferta en la renta del suelo son sus principales características, usando la centralidad como recurso de mercancía exclusiva donde agentes externos, como gobiernos, entidades financieras, promotores inmobiliarios y propietarios invierten en la rehabilitación de un barrio desvalorizado, produciendo la acumulación de capital y el ingreso de sociedades con mayor capital económico.

Por otra parte, Benach y Albet (2018) destacan como ha cambiado el significado del concepto gentrificación en el contexto político, haciendo alusión a que en la década de los setenta el término era usado bajo una connotación positiva, que indica que, desde la lógica de los gobiernos la gentrificación conlleva impactos positivos dentro del espacio en que se produce, entre estos se encuentra el mejoramiento de la calidad de vida en zonas degradadas, la adecuación de infraestructura y el aumento de los ingresos (Hernández, 2016). En la misma medida, describen como desde 1980 el término empieza a ser usado bajo un sentido crítico donde se legitima este como un proceso de exclusión socioespacial y de expulsión de sectores sociales vulnerables (Sequera, 2015). Janoschka, Sequera y Salinas (2014) describen como las ciencias políticas han producido un modelo de desarrollo urbano basado en la fragmentación y privatización, que tiene el objetivo de rehabilitar los centros de las ciudades exclusivamente para las clases medias basado en la acumulación de capital a través de la renovación urbana mediante relaciones público-privadas, en este punto “el capital privado asume un rol rector del desarrollo urbano, desplazando al Estado hacia una función subsidiaria, promotora, acondicionadora y/o generadora de las condiciones de valorización del territorio” (Zapata, Diaz y Díaz, 2018, p. 3).

Recíprocamente, el concepto ha sido relacionado con la geografía crítica, de acuerdo con López (2016) desde esta perspectiva se ha abordado escépticamente el término frente a la posibilidad de que este explique las transformaciones urbanas de las ciudades, dado que las características propias del fenómeno no aplican para lugares distintos a los anglosajones, ante esto Benach y Albet (2018) sostienen que para la generalización geográfica de la gentrificación es necesario que exista como variable principal un agente económico y la circulación de capital cultural. Así mismo, desde el urbanismo el concepto a sido centro de polémica dado que, según Diaz (2013) el término se ha convertido en objeto de respuesta a múltiples discusiones dentro de los estudios urbanos, vinculándolo explícitamente con procesos de geografía social y sociología urbana, creando debilidades en su definición y aplicación.

En este marco, Valiñas (2016), Benach y Albet (2018) enfatizan la idea de que la gentrificación debe ser entendida como un proceso que se relaciona con otros y se desarrolla en las diversas realidades y causas de los lugares en que se presenta, mucho más allá de las ciudades, pues esta se extiende a territorios muy diversos, sin embargo, debe ser entendida a modo general, desde

la perspectiva urbana, como una estrategia para la desposesión y apropiación del suelo, modificando la estructura socioespacial, cuyo fin es atraer capital al desplazar a la población, además descrito como un proceso inevitable de resistir dentro del urbanismo contemporáneo.

Subcategorías de análisis.

La noción de gentrificación ha ampliado los procesos que la caracterizan respecto a la definición tradicional que la relacionaba netamente con la revitalización urbana y el desplazamiento de estratos sociales bajos. A raíz de esto, en este punto se abordarán las subcategorías de análisis del concepto, lo que permitirá constatar como este da cuenta de diversos procesos de transformación socioespacial.

A partir del análisis de los antecedentes conceptuales se logró establecer que la definición tradicional de gentrificación implica un proceso de reestructuración urbana, el cual según Moura (2014) se da no solo en las grandes ciudades, también se ve representado en ciudades medias e intermedias o pequeños centros urbanos en desarrollo, quienes deben responder a un fenómeno de nuevas demandas y reorganización de sus espacios, volviéndose objeto de atención para la ubicación de empresas e industrias. En este contexto, Hernández (2016) apunta como este proceso si bien establece transformaciones en el espacio también constata la reestructuración económica de los centros urbanos, los cuales se sitúan como ejes de concentración de capital, mercancías y personas, con ventajas comparativas respecto a infraestructura y comunicación con la finalidad de captar inversiones, generando la concentración de procesos productivos, proyectos urbanísticos y la centralización de actividades privadas que llegan a ejercer su influencia en las decisiones gubernamentales sobre el espacio.

Ante esto Moura (2014) señala como el auge económico fomenta la desigualdad, ya que la ejecución de proyectos urbanos, principalmente inmobiliarios, frecuentemente ocasionan el desplazamiento de la población y la desintegración social. Igualmente, Sequera (2015) y Valiñas (2016), definen como la reestructuración urbana implica la transformación de la imagen espacial y cultural, dado que la mercantilización de los centros urbanos emprende modificaciones estéticas y

de los estilos de vida, determinado por la idea de que la nueva población busca entrar a una zona con la cual se identifique culturalmente.

Por otra parte, de acuerdo con Smith (2012) la suburbanización y la gentrificación están interconectadas, en la medida que el auge de la gentrificación ha producido una mayor descentralización y expansión comercial, residencial y turística dando paso a nuevos paisajes suburbanos funcionalmente integrados por la mezcla de los usos del suelo y las formas de vida dentro del campo y la ciudad donde la suburbanización representa un modelo de ocupación territorial provisto por la acumulación de capital. Al respecto, Sequera (2015) argumenta que la gentrificación representa una forma de desarrollo en clave de la clase media que ve en la suburbanización factores de consumo y estética propios de un desarrollo urbano alternativo, caracterizado según Ramírez y Sainz (2013) y Moura (2014) por las dependencias centro-periferia que mantiene relación con funciones de trabajo, consumo, ocio, entre otras, que además ocasiona un modelo de ocupación disperso que ubica en zonas ocupadas por población de bajos ingresos con espacios carentes de servicios e infraestructura junto a residencias de mejor calidad ocupadas por población de clase media-alta.

Así mismo, dentro de la serie de subcategorías que conforman el proceso de gentrificación se halla el desarrollo geográfico desigual, concebido por Smith (2012) como un proceso que se encuentra directamente arraigado a la estructura del modo de producción capitalista, el cual plantea la relación desigual entre zonas desarrolladas y subdesarrolladas. Smith argumenta que la diferenciación por áreas es la base tradicional del desarrollo geográfico desigual, igualmente destaca que la diferencia de clases dentro del espacio en relación con el valor del suelo es el principal patrón de este fenómeno en el contexto de la gentrificación.

De igual forma, Ramírez y Sainz (2013) explican el desarrollo desigual a partir de la concepción del geógrafo David Harvey, quien señala que la planificación de las ciudades está dividida por un conjunto de sectores previstos de miseria y corrupción y por otros agrupados en sectores exclusivos bajo la idea de una competencia interna por la circulación de capital que deja como resultado el aislamiento social, la polarización centro-periferia y la desigualdad socioespacial, como características propias del desarrollo geográfico desigual.

Campuzano (2011) y López (2016) reconocen que la gentrificación está asociada a la justicia espacial que utiliza el espacio como herramienta en el proceso de desigualdad social que se relaciona con las discontinuidades en los procesos de expansión de los centros urbanos. Campuzano argumenta que es en este mecanismo de diferenciación socioespacial donde funciona el proceso de gentrificación ante la lucha de clases en disputa por el espacio. Frente a esto Slater (2015) indica que el desarrollo desigual tiene un vínculo directo con la injusticia espacial dada la conexión con la disminución de vivienda asequible como factor del desplazamiento de una población por otra, contrario al derecho a la ciudad y la vivienda.

Finalmente, en la multiplicidad de procesos que enmarcan la gentrificación se encuentra el espacio urbano como parte de la construcción del fenómeno. Sequera (2015) plantea la relación entre la población y la concentración espacial como centro de la gentrificación a partir de los procesos de transformación en la estética espacial y la reestructuración del paisaje por parte del gobierno y promotores inmobiliarios, quienes buscan cambios en el paisaje urbano mediante la revitalización de edificaciones, el embellecimiento de barrios desvalorizados y la transformación de zonas culturales, como búsqueda de un mercado residencial comercialmente atractivo para las clases medias. A la inversa López (2016) desarrolla la idea de que la gentrificación es más que la transformación del espacio y despojo del suelo, señalando que este proceso se trata de la pérdida del paisaje rural, los recursos ambientales y la riqueza cultural del espacio.

Transformaciones territoriales. Perspectivas desde el concepto de territorio.

Muchos aspectos asociados a la gentrificación responden a contextos particulares; es lo que sucede con los giros culturales, los cambios demográficos, la emergencia de nuevos estratos sociales, los cambios funcionales o las políticas concretas. Si existen aspectos y lógicas generalizables al conjunto de la urbanización capitalista, tampoco es menos cierto que la diversidad es tan grande

Este apartado tiene como objetivo dar cuenta de las transformaciones sociales, económicas y físico-espaciales acontecidas en áreas donde se esté dando el proceso de gentrificación o recíprocamente ya este consolidado el proceso. De acuerdo con Guevara (2015) una de las principales líneas de investigación sobre transformaciones territoriales urbanas es aquella que las

asocia con el fenómeno de globalización, el cual tiene como una de sus principales consecuencias la reestructuración territorial de la producción industrial, sin embargo, existe una sublínea de investigación asociada al proceso de gentrificación, identificada como el principal objetivo de estudio de la presente investigación.

Autores como Janoschka, Sequera y Salinas (2014); Guevara (2015), señalan como la gentrificación implica un proceso de renovación urbana compuesto por el desplazamiento de población debido al reemplazo de residentes con mayor estatus social, modificaciones en el precio del suelo, transformación estética del paisaje urbano y aparición de nuevos servicios, además el establecimiento de población con nuevos estilos de vida y consumo, a la vez, fuerte intervención estatal a través de inversión y respaldo al proceso.

Por su parte, Smith (2012, 2015) insta que los factores que se han combinado para iniciar la gentrificación son, en su mayoría, meramente temporales, entre estos subraya el elevado coste de las viviendas, los cambios en el estilo de vida y los hábitos de consumo de la clase media-alta, a la par establece que en la actualidad la gentrificación es afín con la extensión desde los centros urbanos hacia la periferia de las ciudades, por consiguiente, a medida que la gentrificación se da en las proximidades del centro tiene como consecuencia precios más elevados del suelo y de la vivienda, incluso en áreas sin rehabilitar, por otra parte, Smith menciona que la gentrificación va más allá de la rehabilitación de la ciudad para proveer de viviendas y edificaciones a las clases medias, este proceso involucra la transformación cultural y comercial, además, el abastecimiento en equipamientos e infraestructura de las áreas residenciales.

Por otra parte, Zapata, Diaz y Díaz (2018) destacan el uso distintivo del concepto gentrificación para áreas centrales y sus alrededores, donde su uso hace referencia principalmente a cambios en el uso del suelo, nuevos modelos de apropiación y consumo del espacio residencial urbano, donde prevalece lo privado frente a lo público, identificando que una de sus principales transformaciones en estas áreas ha sido la tendencia al aislamiento en complejos cerrados que traen consigo la intensificación de la segregación y la fragmentación socio-espacial.

De la misma forma Mendoza (2016) presenta la postura positivista del Estado-mercado respecto a las transformaciones territoriales, abordada por autores referenciados en su texto, como Blomley (2004), Sabatini y Cáceres, (2004) y Salcedo y Torres (2004), esta perspectiva indica que

la gentrificación no produce desplazamiento, al contrario, permite la conformación de ciudades integradas y homogéneas. En ese sentido, la gentrificación diluye la concentración de la pobreza en los centros de las ciudades y fortalece los vínculos de servicios y relaciones entre los que llegan y los que residen en dichos espacios, de esta manera, la gentrificación representa una serie de beneficios para la población más pobre, como nuevos trabajos, consumo de bienes que venden los locales comerciales del sector, además, permite la identidad colectiva basada en la imagen positiva del barrio en general, lejos de la percepción de áreas en declive o rezagadas. Respecto a lo anterior, para Casgrain y Janoschka (2013) la gentrificación está lejos de representar formas de integración en las ciudades, por el contrario, esta implica procesos de fragmentación que fortalecen la segregación residencial. Esto se manifiesta cuando la gentrificación expulsa a sectores de bajos recursos desde las zonas centrales de la ciudad hacia la periferia, generando que las comunidades de clase media-alta sean social y espacialmente más homogéneas, mientras que la clase obrera y/o minorías son desplazadas.

Dentro de las transformaciones territoriales generadas por el proceso de gentrificación es necesario mencionar que estas varían según el contexto espacial en que se den, por ejemplo, según Guevara (2015) en las ciudades de América Latina pese a una relativa pérdida de población no se registra el despoblamiento masivo y desvalorización económica de las áreas centrales, que caracterizó a los procesos de las áreas anglosajonas. Al contrario, las áreas centrales persisten como centros administrativos y de concentración económica, y en muchos casos los barrios contiguos han sido el centro de desarrollo de la cultura. Por otra parte, en los barrios en proceso de gentrificación se han dado cambios asociados al incremento de uso del suelo, que derivan en la sustitución de viviendas unifamiliares por edificios y el cambio de inmuebles para vivienda por zonas de comercio

En este contexto, Moura (2014) y Sequera (2015) asemejan a modo general, que la gentrificación genera entre muchas transformaciones según el espacio donde se desarrolla, cambios en las funciones urbanas atrayendo la concentración del capital, así mismo, este proceso admite la desconcentración de las actividades productivas y la deslocalización residencial de grupos poblacionales que buscan disminuir los elevados costos de vida en espacios urbanos centrales, particularmente metropolitanos, permitiendo el aumento de la importancia de las áreas urbanas medias, logrando la difusión empresarial e industrial, constituyéndolas como puntos focales para

el consumo de bienes y servicios. Eventualmente, estas transformaciones circunscriben preocupaciones en la medida que estas áreas aumentan rápidamente el tamaño de sus límites urbanos y tienden a repetir las tendencias de expansión de las áreas metropolitanas llegando a disolver las fronteras entre lo rural y lo urbano, incrementando la movilidad de turismo y migración, impulsando que agentes económicos privados aprovechen el protagonismo de estas áreas para la concentración inmobiliaria, dando además, apertura a la brecha entre clases sociales (Janoschka, Sequera y Salinas, 2014).

Conclusiones

Con relación al objetivo específico 1

- El análisis de la gentrificación no cuenta con una teoría en particular que explique el fenómeno, para su definición ésta se apoya en diversos campos de saber, por ende, en esta investigación conceptual se consideran las perspectivas académicas anteriormente descritas ya que contienen variables que se relacionan con la multidimensionalidad del concepto, sus limitaciones y posibilidades de uso.
- Se considera es posible estudiar la gentrificación con sus particularidades para el caso del municipio de La Ceja dentro de un campo de estudios comparativos, ya que los antecedentes conceptuales demuestran que la adaptación del término gentrificación no puede ser lineal, para su análisis es necesario tener en cuenta las especificidades locales que determinan cómo se desarrolla el fenómeno en lugares con diversas condiciones sociales, políticas y económicas.
- Desde que se abordó por primera vez el concepto de gentrificación por una perspectiva occidental el fenómeno ha estado directamente relacionado con el desplazamiento de población de bajos ingresos diferenciada por clase y raza con respecto a una población de clase media alta. Asimismo, desde la perspectiva norteamericana y europea la mayoría de los casos donde se presenta el fenómeno se sitúan en el centro de las ciudades y en las periferias aledañas a los centros urbanos, en la misma medida, los espacios donde se desarrolla la gentrificación deben estar en condiciones precarias, desvalorizados o deprimidos para posteriormente con la intervención del Estado y el capital privado del cual hacen parte agentes inmobiliarios y entidades financieras sean rehabilitados o renovados.
- En América Latina el proceso de gentrificación se define de una forma diferenciada a la perspectiva occidental, en este caso se hace necesario dissociar la expulsión o el

desplazamiento de población de la aplicación del concepto, ya que la variable desplazamiento puede referirse al desplazamiento de actividades económicas, modificaciones en los usos del suelo o autodesplazamiento por parte de las poblaciones, las cuales se movilizan dentro del espacio hacia zonas acordes a sus ingresos o gustos debido al aumento de los costos de vida y el incremento del valor de las viviendas como consecuencia del proceso de gentrificación.

- Sí bien los centros urbanos siguen teniendo predominio ya no son los determinantes del desarrollo de la gentrificación, actualmente, las periferias o zonas suburbanas alcanzan la preponderancia para el desarrollo de la concentración residencial y por ello la población de altos ingresos abandona el centro de las ciudades para desplazarse hacia estas áreas con mejores condiciones habitacionales determinadas por el paisaje y la calidad ambiental.

Con relación al objetivo específico 2

En orientación a la pregunta ¿de qué forma las transformaciones territoriales en el espacio urbano del municipio de la Ceja desde el 2016 hasta el 2021, evidencian un proceso de gentrificación?, este apartado se deriva del segundo objetivo de la presente investigación y pretende poder conocer como se ha comportado este fenómeno en el espacio y en el tiempo establecido, a partir del análisis visual de algunos recursos cartográficos del municipio de la Ceja en relación a la identificación de indicios del proceso de gentrificación. Se concibe entonces el ejercicio cartográfico como método que permitirá visualizar el hecho espacial desde información institucional, teniendo en cuenta que autores como Smith (2012); Mendoza, Rojas y Raggi (2019) sugieren la cartografía como un instrumento para acercarse a la gentrificación en la medida que proporciona un análisis sobre la cambiante ubicación del proceso, estableciendo formas de delimitar los inicios y el desarrollo del fenómeno.

El desarrollo de este objetivo se llevó a cabo a través de la revisión de 23 mapas provenientes de la Cartografía del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del municipio, publicada

durante el año 2018, aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de La Ceja del Tambo, que describen la funcionalidad y ocupación en el espacio, caracterizados por ser los mapas más actualizados y oficiales registrados municipalmente dentro del periodo de análisis 2016-2021, por lo cual es preciso señalar que este es un recurso insuficiente en la medida que se hace necesario que el municipio cuente con cartografía más completa en relación a las transformaciones detonadas en los últimos años.

Para efectos de la investigación se tomaron específicamente ocho mapas categorizados como imágenes cartográficas dentro de una matriz de recolección de información (Ver Figura N°8 Matriz para la revisión cartográfica), en la cual se preguntan factores relacionados con las subcategorías de análisis determinadas a partir de la revisión documental, teniendo en cuenta que, la matriz de análisis propuesta permite situar el grado de desagregación y correspondencia que tienen cada uno de los datos analizados con los procesos a los cuales apunta la gentrificación según la revisión documental previamente revisada, la cual hace referencia a procesos de transformación urbana en el municipio producto de la masificación de proyectos urbanísticos, ocasionando el recambio de clases sociales, la reestructuración y expansión del área urbana.

De la misma manera, cada mapa es designado por exhibir variables como usos del suelo (agrícola, industrial, residencial), aprovechamientos urbanísticos del suelo, fraccionamientos residenciales, tipos de vivienda, localización de equipamientos e infraestructura, entre otras, permitiendo la interpretación de indicios de un proceso de gentrificación al comparar tamaños, cifras, cambios, zonas de transición y demás aspectos importantes del fenómeno. Añadiendo que, los demás mapas fueron exentos de análisis dentro de la matriz dado que, si bien son de importancia dentro de los planes parciales, de desarrollo y ordenamiento territorial estos no responden a las necesidades del análisis en cuestión.

De acuerdo con el PBOT municipal (2018, pp.9-10) el desarrollo urbano e industrial tiene como elemento estructurador del territorio el uso óptimo del suelo, con la necesidad de compactar de un lado el desarrollo urbanístico en los suelos urbanos y de expansión urbana, y por otro el asentamiento de industrias de la región en los determinados suelos suburbanos y rurales, a través de la determinación adecuada y coordinada en el PBOT de la clasificación y usos del suelo. Respecto a esto puede señalarse que, a partir de la revisión de las imágenes cartográficas y

aludiendo a las subcategorías de reestructuración urbana y de procesos de suburbanización, el perímetro urbano tiene el objetivo de optimizar los servicios a la población existente, así las áreas de expansión se incorporan específicamente bajo la capacidad de extender redes de infraestructura y localizar nuevos equipamientos al servicio de los nuevos desarrollos urbanos como respuesta para aquellas exigencias espaciales, constructivas y poblacionales, ejerciendo entonces una futura transformación sobre el espacio urbano.

Conforme con la clasificación del suelo municipal se exponen como áreas de expansión aquellas zonas que poseen conexión vial e hídrica con el perímetro urbano municipal, factores determinantes dentro de la concepción de gentrificación ante una futura habilitación urbana de tipo residencial y/o comercial. A su vez, puede señalarse que las zonas veredales no poseen relación con el fenómeno de gentrificación al no considerarse foco de habilitación para el desarrollo urbano.

Igualmente, emerge la subcategoría de reestructuración urbana, al afirmar que los suelos de expansión urbana están conformados por áreas verdes, así como lotes sin urbanizar en los cuales se podrán albergar áreas para futuros equipamientos y zonas residenciales, teniendo en cuenta que en el municipio se catalogan como zonas residenciales aquellas áreas en las cuales “el uso predominante del suelo es el habitacional o residencial, destinadas a alojar población con un carácter permanente, permitiendo usos complementarios y compatibles con vivienda”, asimismo estas se dividen en tres tipos, de los cuales se hace énfasis en las zonas residenciales tipo 3 descritas como suelos de expansión o suelos del perímetro urbano sin urbanizar donde se presentan los mayores aprovechamientos del suelo debido a su localización estratégica y su cercanía a los principales ejes de movilidad vial y de transporte, la mayoría de ellos caracterizados por encontrarse en áreas verdes y estar en el costado suroriental de la quebrada La Pereira, por ende, son centro de transformaciones urbanísticas y del paisaje al ser catalogados como foco de desarrollo con edificaciones en altura para los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos (Alcaldía municipal La Ceja del Tambo, 2018, p.134).

En correlación, la subcategoría de investigación enfocada en los procesos de suburbanización permite determinar con base en la revisión cartográfica que, las zonas destinadas para nuevos desarrollos urbanos surgen como conectores entre los existentes y las nuevas urbanizaciones donde

se articulan y disfrutan de servicios y equipamientos tanto en sectores reconvertidos como en los nuevos desarrollos en los suelos de expansión urbana, la destinación específica de los nuevos desarrollos urbanísticos radica en albergar desarrollos con edificaciones en altura, sitios comerciales, así como actividades educativas, entre otros, lo cual implica la reestructuración de la imagen urbana, paisajística y económica. A su vez, las zonas residenciales tipo 3, catalogadas como eje de desarrollo urbanístico en altura, involucran un proceso de reestructuración urbana al implicar la transformación de la imagen espacial y cultural, dado que esta mercantilización de los espacios emprende modificaciones estéticas, culturales y de los estilos de vida.

En este sentido, con base al PBOT municipal el aprovechamiento urbanístico se mide a partir de dos variables: edificabilidad por alturas y uso; las cuales contribuirán a configurar los aprovechamientos que se generen por las actuaciones de urbanización y construcción, así como de la utilización de los inmuebles. El aprovechamiento urbanístico se ve representado por el número máximo de metros cuadrados de construcción o edificación que se puede aprobar para un predio en la respectiva licencia según los diferentes usos, para el caso del área urbana, este aprovechamiento estará expresado en múltiples reestructuraciones físicas y urbanas determinadas según la zona de tratamiento urbanístico. Asimismo, el índice de ocupación estará regulado por las normas urbanísticas de retiros y demás disposiciones que regulen su implantación, de tal manera que los proyectos que se desarrollen en predios localizados al interior de los polígonos de desarrollo urbano y de desarrollo en suelo de expansión urbana, contribuirán a configurar las potenciales actuaciones urbanísticas y constructivas, lo cual favorecerá en el largo plazo a la transformación espacial y paisajística del municipio.

En relación con el desarrollo urbanístico del municipio y en concordancia con la subcategoría de investigación enfocada en la construcción social y cultural del territorio, es importante destacar que la localización de los equipamientos e infraestructura se plantea en términos de vocación de la zona y necesidades de atención de la demanda actual y futura poblacional, residencial, comercial e industrial, por lo que a través de las entidades estatales por medio de políticas, inversión y planes parciales se respalda el proceso de gentrificación, dada la destinación de las obligaciones urbanísticas que se generen a fin de construir o adecuar las áreas que necesiten de la intervención estatal al articular la localización del equipamiento colectivo, infraestructura y la red de espacios

públicos al sistema de redes hídricas y viales existentes, evitando la desconexión de espacios y facilitando la accesibilidad desde todos los sectores urbanos con énfasis en los que se generan las mayores demandas urbanísticas en concordancia con la creciente llegada de nuevos residentes, aumento en el desarrollo de proyectos urbanísticos por parte de agentes inmobiliarios y en atención a la alta demanda de vivienda.

Por otro lado, respecto a la subcategoría de desarrollo geográfico desigual, es importante señalar que, la provisión de los equipamientos de carácter público o privado, clasificado en la imagen cartográfica N°4 como equipamiento cívico, educativo, institucional, recreacional, religioso, de salud, equipamiento de servicios, es un indicador importante a la hora de verificar la capacidad funcional del municipio al ser parte del desarrollo de las distintas actividades multisectoriales urbanas y rurales. Entendiendo que, el equipamiento urbano no es el principal determinante de indicios de un desarrollo geográfico desigual, sin embargo, por la cercanía geográfica de estos con ciertas áreas o límites barriales más que con otros permite visualizarlos como factores de concentración de un desarrollo geográfico desigual. Razón por la cual es necesario garantizar la prestación adecuada de equipamientos como servicios públicos básicos, salud, educación, entre otros, por medio de la determinación de las áreas requeridas para la construcción de infraestructura que atienda convenientemente a las demandas presentes y futuras.

Frente a esto se establece que en atención a la alta demanda de vivienda que tiene el municipio, como un patrón de crecimiento económico impulsado por movimientos de población principalmente de altos ingresos motivados por agentes inmobiliarios, se ha promovido una serie de transformaciones territoriales que ahondan en indicios de un proceso de gentrificación, como lo es la transformación del paisaje urbano a partir de la desaparición de parcelas y predios rurales para dar paso a un hábitat residencial tipo condominio cerrado dada la alta demanda por esta tipología de construcción como una búsqueda por obtener las condiciones de vida rural inserta en las comodidades y accesibilidad a la ciudad que promueve el municipio, impulsando a su vez el alza del valor del suelo y costos de vida más altos que los ingresos. En este punto puede señalarse como respectivamente las imágenes cartográficas exhiben que la construcción de proyectos de vivienda puede realizarse en cualquier zona del casco urbano en donde el uso residencial sea el uso principal, estos deben reunir dos condiciones, en primer lugar, que sean suelos urbanizables o edificables

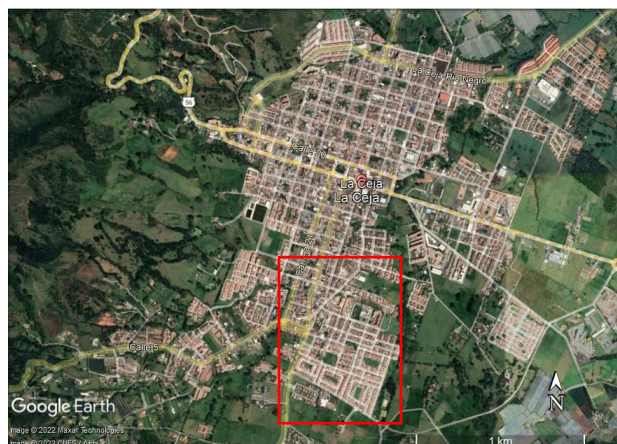
bajo óptimas condiciones urbanísticas, por otra parte, que no sean predios aislados del entorno urbano, alejados de las áreas de equipamientos y servicios necesarios para la población beneficiaria, condiciones que a su vez permiten que estos proyectos sean más atractivos para inversionistas inmobiliarios.

Respecto a lo anterior, instrumentos como los planes parciales se enfocan en la formulación y gestión de los procesos de planificación, tanto material como social, produciendo así durante su ejecución una transformación urbana en el mediano y largo plazo; para la formulación de estos las cargas al igual que los aprovechamientos varían por tratamiento urbanístico y por zona de uso a través de la identificación de predios que albergan usos dotacionales, institucionales o de servicios que se reglamentarán con normas particulares en el proceso de planificación que se desarrolle en áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana en las cuales se podrán albergar áreas para futuros equipamientos según las demandas del municipio (Imagen cartográfica N°5; Alcaldía municipal La Ceja del Tambo, 2018).

Con relación al objetivo específico 3

Este apartado tiene como principal hallazgo la constatación de un proceso de gentrificación en el municipio de La Ceja, a través del análisis e interpretación de encuestas aplicadas en la zona sur del área de estudio, específicamente en los barrios La Aldea (azul), Villa Laura (verde), La Floresta (violeta) y el Divino Niño (naranja) (Ver ortofoto 1 y 2) permitiendo comprender a través de un conjunto de evidencias cuantitativas y cualitativas como este fenómeno configura las percepciones que tiene una muestra de 10 habitantes de estazona, de los cuales particularmente un 90% desconocen el concepto de gentrificación (Grafico 1), por lo tanto, los resultados obtenidos no arrojan lecturas lineales sobre el proceso de gentrificación y retrata un fenómeno con contradicciones y confrontación de percepciones.

Figura 7. Ortofoto municipio de La Ceja, delimitación de subconjunto encuestado



Ortofoto 1. Fuente: Google Earth Pro. Elaboración propia.

Figura 8. Ortofoto delimitación por polígonos de barrios encuestados



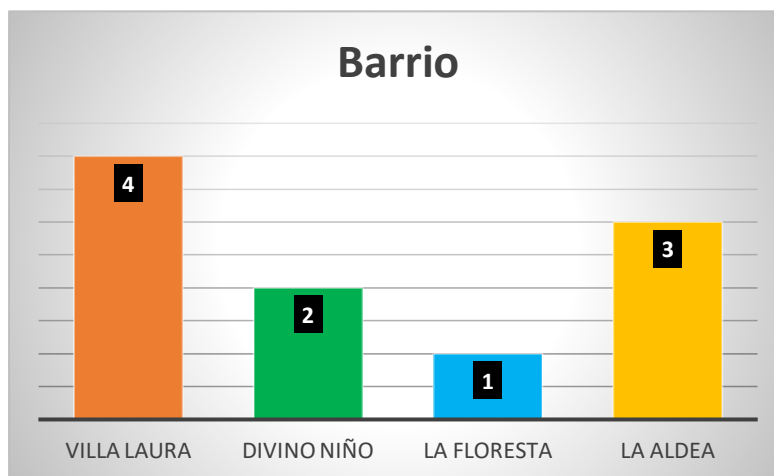
Ortofoto 2. Fuente: Google Earth Pro. Elaboración propia.

Entendiendo que el principio de las encuestas no es observar toda la población, sino un subconjunto debidamente seleccionado por medio de la observación participante dado que esta zona es la que visualmente presenta mayores transformaciones del paisaje y espacio urbano entre 2016 y 2021. En este sentido se puede observar en la figura 10 que la mayoría de las personas de la encuesta hacen parte de los barrios La Aldea y Villa Laura, con 3 y 4 personas respectivamente, siendo este último el dato con mayor frecuencia entre las personas encuestadas.

Figura 9. Opinión encuestados sobre reconocimiento del concepto gentrificación



Figura 10. Cantidad de personas encuestadas por barrio



En primer lugar, se busca dar un balance de los datos generales de las personas encuestadas, obteniendo que: de las 10 personas encuestadas se puede notar como el 50% de ellas son mujeres y el otro 50% son hombres, teniendo en cuenta que 5 personas de las encuestadas se encuentran entre 30 y 40 años siendo así el intervalo de edades con mayor frecuencia. Además, el promedio de las edades de las personas en el estudio fue de 39 años y el 50% de estas, tienen 37 años o menos aproximadamente.

Figura 11. Genero por personas encuestadas

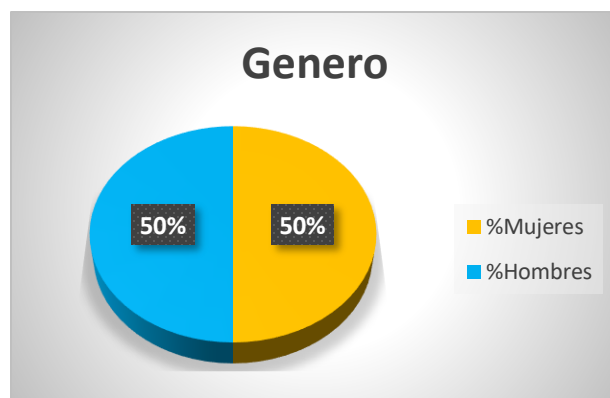
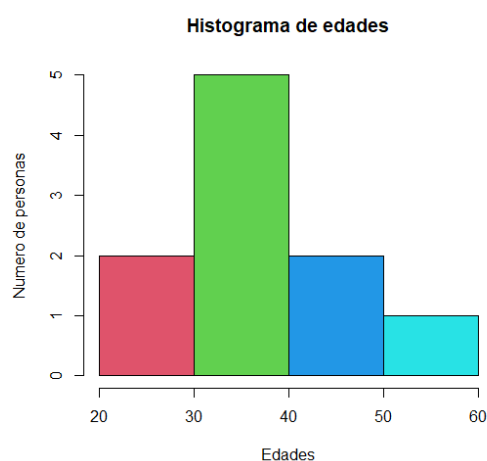


Figura 12. Histograma de edades



Por otra parte, es importante señalar que inicialmente la encuesta se estableció para ser desarrollada con residentes, turistas o población flotante de las zonas investigadas, no obstante, en ultimas las 10 personas encuestadas son habitantes del municipio, por ende, se considera la trayectoria residencial de los encuestados como un determinante del conocimiento que se pueda tener dentro del periodo de estudio entre 2016 y 2021, así como del área de análisis y sus transformaciones.

En promedio las personas llevan habitando el municipio alrededor de 37 años aproximadamente y el 50% de ellas llevan viviendo en el municipio 37 años o más, siendo de 20 a 25 años el intervalo de tiempo más pequeño y de 35 a 40 años el intervalo con mayor frecuencia que se puede observar (Figura 12). Además, como se observa en el grafico 5 el régimen de tenencia mayoritario de la vivienda de los encuestados es la propiedad con un 60%, por tanto, en este

aspecto, el área de estudio reproduce los parámetros habituales del mercado en el cual la opción del alquiler sigue siendo menos mayoritaria.

Figura 13. Histograma de habitabilidad

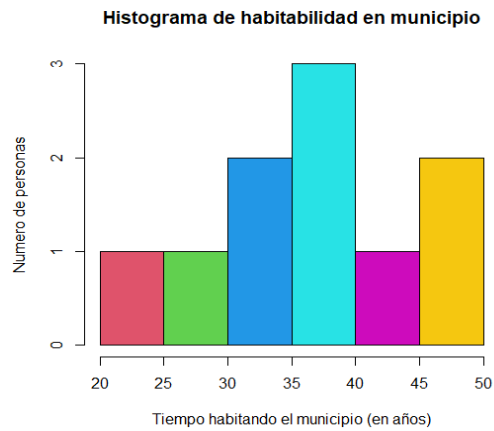


Figura 14. Régimen de tenencia de vivienda

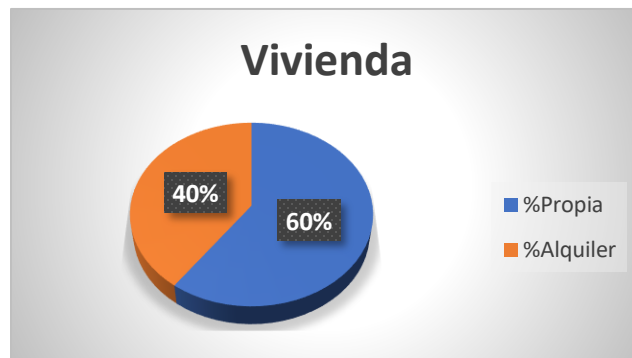
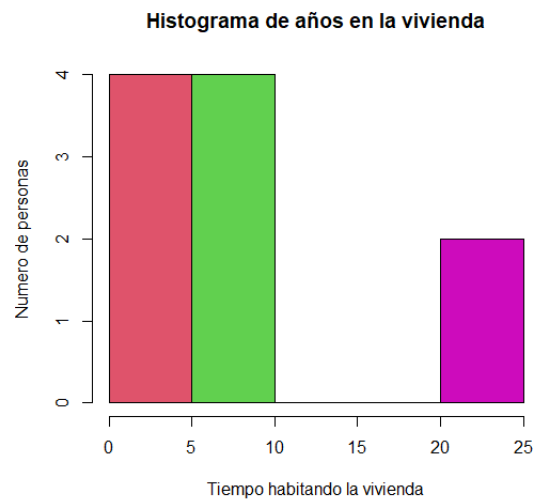


Figura 15. Histograma de años en la vivienda



Del histograma anterior podemos decir que la habitabilidad en la vivienda actual de las personas encuestadas, en su mayoría están entre 0 a 10 años y que el 50% de las mismas han vivido en su vivienda actual 6 años o menos, solo dos personas manifestaron llevar viviendo más de diez años en su vivienda. Lo que nos muestra que, si bien no llevan mucho tiempo habitando su vivienda actual si son conocedores del área de estudio durante el periodo entre 2016 y 2021.

Figura 16. Tipo de vivienda habitada



Además, el 20% de las personas encuestadas viven en una casa, mientras que el 40% viven en unidades cerradas y el otro 40% en apartamento principalmente de tipo edificación no mayor a 5 pisos (Ver figura 17), mostrando la preferencia de las personas por estos tipos de vivienda, dato ligado a la hipótesis de Inzulza y Galleguillos (2014) que demuestra como la gentrificación está caracterizada por la tendencia de proyectos inmobiliarios de vivienda en altura y en construcciones cerradas, donde los consumidores de este tipo de construcciones es población que busca la accesibilidad de la centralidad.

Figura 17. Ejemplificación proyecto de vivienda en altura



Fuente: Promotora de ventas.

Por otra parte, dentro de las concepciones investigadas Sequera y Janoschka (2014) afirman que la gentrificación genera modificaciones ligadas a los comportamientos, necesidades de los consumidores y estilos de vida de la población, respecto a esto se planteó la incógnita acerca de la ocupación de los encuestados (Figura 18) por lo que se puede notar que 2 son estudiantes, 2 son amas de casa, 1 es independiente y 5 son empleados siendo este el dato con mayor frecuencia en la encuesta. Este análisis también muestra que en promedio las personas encuestadas se toman 15 minutos aproximadamente para desplazarse a su lugar de trabajo, instituciones educativas o al lugar donde encuentran el transporte, percibiéndose que la mayoría de las personas se ubican cerca de su trabajo o lugar para tomar el transporte al mismo, y esta conectividad garantiza a los habitantes una conexión intermunicipal y con el eje central del municipio tanto en vías, transporte público y comercios, o espacios de ocio.

Figura 18. Ocupaciones habitantes encuestados

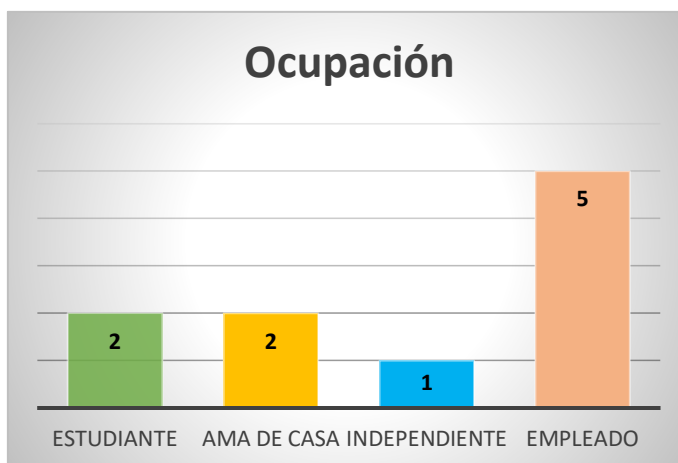
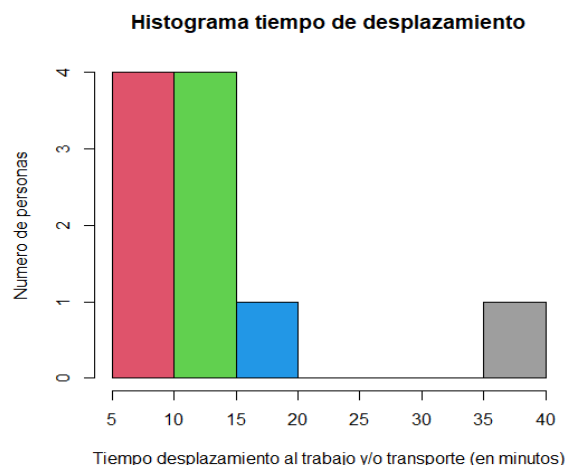


Figura 19. Histograma tiempo de desplazamiento



Es pertinente señalar como indicio de un proceso gentrificador que la mayoría de las personas encuestadas 60% ha pensado en cambiar de vivienda, no obstante, les gustaría quedarse viviendo en el municipio, por tanto, este es un municipio que mayoritariamente atrae y no es expulsor de residentes, teniendo en cuenta es una condición precisa del proceso gentrificador. De las personas que contestaron que, si pensaban cambiar, podemos ver en el siguiente gráfico que principalmente quieren hacerlo por una vivienda más asequible, seguidamente, otros optan por buscar una vivienda con características diferentes ligado a sus necesidades, algunos referenciando la buscan dentro del mismo barrio. Al contrario, las razones percibidas de aquellos que quieren permanecer residiendo

en el barrio son variadas, pero una destaca sobre el resto y es su centralidad, atributo fundamental que explica el proceso de gentrificación que se está produciendo en el municipio, pues autores como Valiñas (2016), Sequera (2015) y Hernández (2016) sitúan a la gentrificación como la cual se encuentra inmersa en el modo de producción capitalista donde la centralidad se usa como recurso de mercancía exclusiva.

Figura 20. Percepción cambio de vivienda

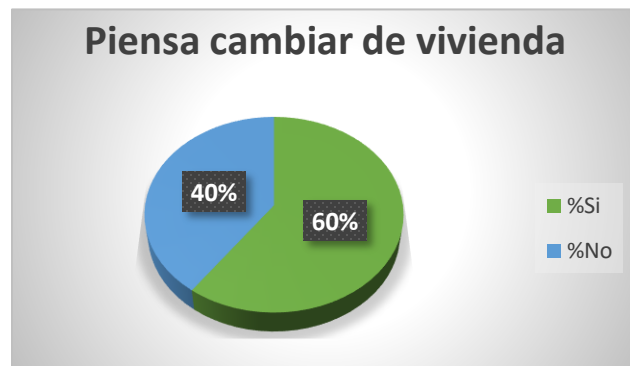
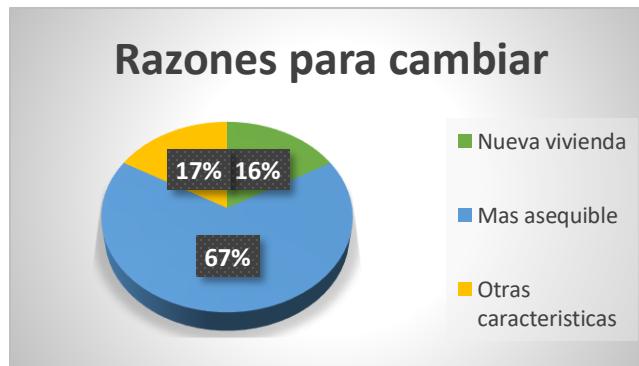


Figura 21. Razones para cambiar de vivienda



Asimismo, como análisis de las transformaciones territoriales del municipio y percepciones de habitabilidad de sus habitantes, se exponen los resultados de 20 variables, de las cuales, para interpretar con claridad las respuestas se identifica 0 como nada de acuerdo y 10 muy de acuerdo. De este modo, las respuestas o percepciones que representan un mayor grado de acuerdo son el incremento del coste de la vida en el municipio, el incremento del precio de compra de vivienda y el incremento del precio del alquiler en los últimos años.

Figura 22. Percepción aumento en los costos de vida



Figura 23. Percepción aumento en precios de alquiler

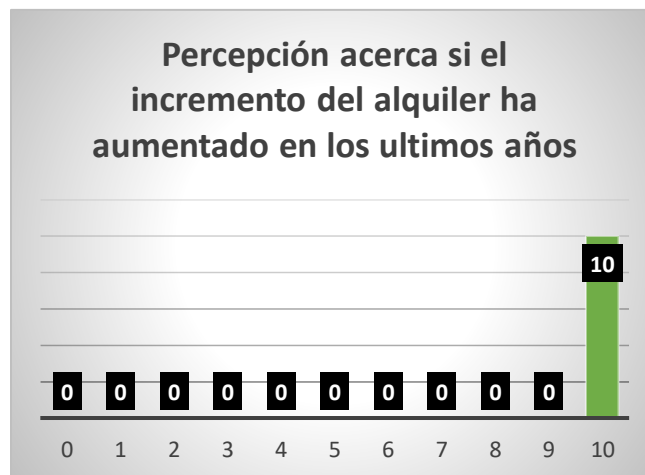
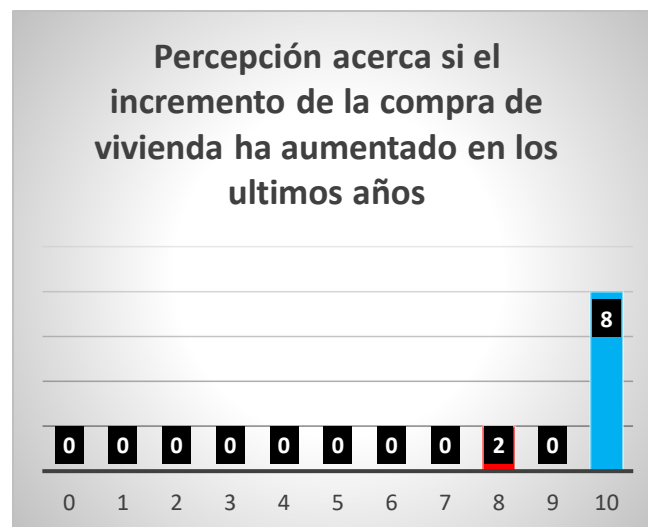


Figura 24. Percepción aumento en precios de compra de vivienda



Para este punto del análisis es importante retomar la pregunta principal que se busca resolver en la presente investigación **¿de qué forma las transformaciones territoriales en el espacio urbano del municipio de la Ceja desde el 2016 hasta el 2021, evidencian un proceso de gentrificación?**

Y puede señalarse que, estos datos perceptivos indican que el proceso de gentrificación en el municipio no sólo es sinónimo de un cambio determinado por sus habitantes, sino que lo es también de un proceso complejo de transformación económica e inmobiliaria del espacio, pues si bien es cierto que se tomó una pequeña muestra tomada dentro de la población total del municipio entre estos existe un colectivo que quiere cambiar de barrio para tratar de buscar una vivienda más asequible, esto como una evidencia sobre el aumento del coste general de la vida, asociado a un incremento percibido de la compra y alquiler de inmobiliarios, desencadenando en el traslado de los residentes de un lugar a otro (Ver figuras 25, 26 y 27), situando así el principio de un proceso gentrificador. De esta manera, cabe recordar que Smith (2012) instaura esta como una de las causales directamente ligadas al proceso de gentrificación, señalando que con el aumento del precio del suelo inicia también la compra por parte de promotores de las viviendas ocupadas, la relocalización de residentes y el desplazamiento de población que habitaba el área bajo alquiler.

Figura 25. Percepción cambio en los residentes

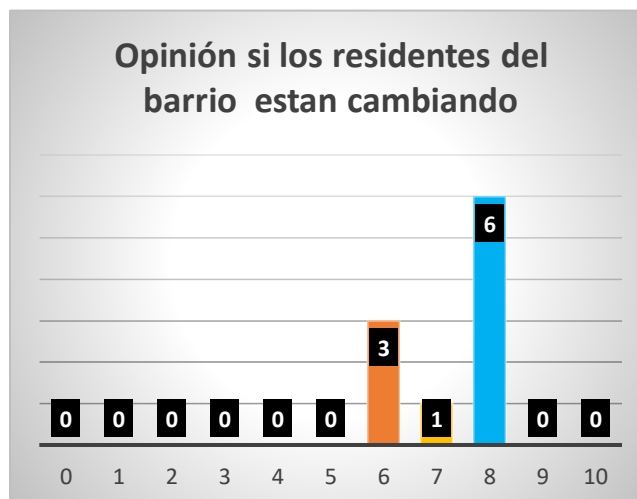
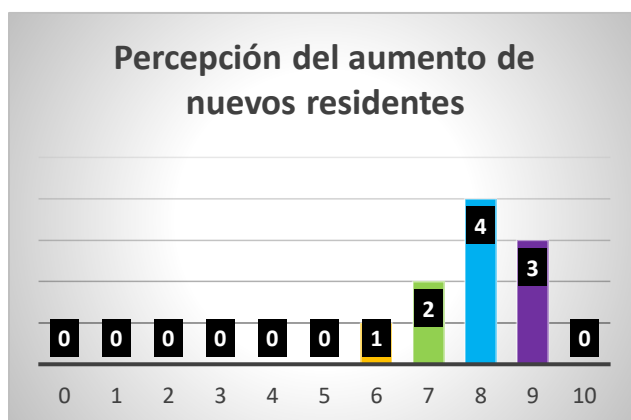


Figura 26. Percepción abandono del barrio por parte de residentes



Figura 27. Percepción aumento de nuevos residentes



Igualmente, Cevallos (2018) sugiere a como el comercio ha sido punto clave de análisis dentro del proceso de gentrificación en la medida que se generan transformaciones como el cambio poblacional donde los antiguos residentes se desplazan hacia otras zonas y llega nueva población migrante a los espacios donde el fenómeno se inserta, implantando nuevas formas de producción económica, generadas principalmente por el mercado inmobiliario que dirige construcciones de edificios residenciales y zonas comerciales a estratos medio-altos. En este sentido al hacer alusión a la transformación comercial de los barrios analizados es prescindible mencionar que de acuerdo con la percepción de sus habitantes este se divide entre un comercio tradicional caracterizado por mercados y pequeñas tiendas y por otra parte se haya un comercio con mayor flujo de visitantes como restaurantes y bares, por lo que se ha llegado a especular que se está vendiendo

comercialmente, modificando y mejorando urbanísticamente una parte de estos barrios, pero escondiendo y abandonando al resto.

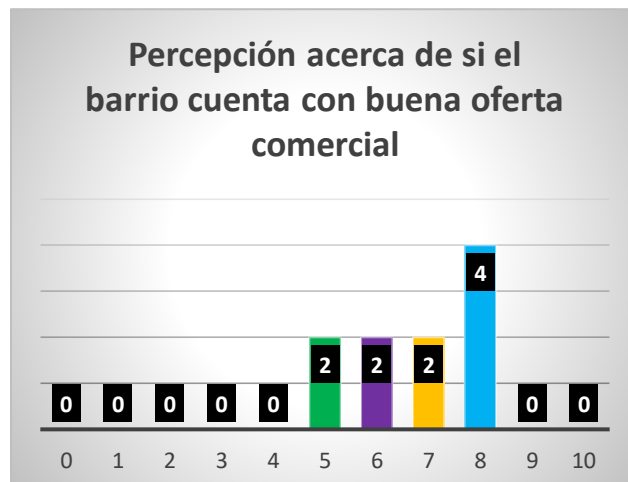
Figura 28. Percepción aumento de comercio



Figura 29. Percepción sustitución de comercio



Figura 30. Percepción oferta comercial



En las siguientes fases de la encuesta es destacable las percepciones de habitabilidad del municipio, de entre todos los resultados es de subrayar la apreciación acerca de lo comunicado que están los barrios analizados del centro del municipio (se encuentran entre 4 a 5 minutos del parque principal), aspecto que concuerda con la búsqueda de cercanía a la centralidad como atributo fundamental de la gentrificación, igualmente, se considera estos se encuentran bien integrados en el tramado urbano y conectividad vial, además, permiten contar con buena calidad de vida, por el contrario, respecto a la dotación de espacios públicos adecuados, una buena relación entre vecinos, la degradación de los barrios, así como, un buen servicio de transporte y la percepción acerca de la seguridad del barrio tienden a presentar mayor desacuerdo.

Figura 31. Percepción buena comunicación entre el barrio y el municipio



Figura 32. Percepción calidad de vida



Figura 33. Percepción de seguridad



Figura 34. Percepción espacios públicos

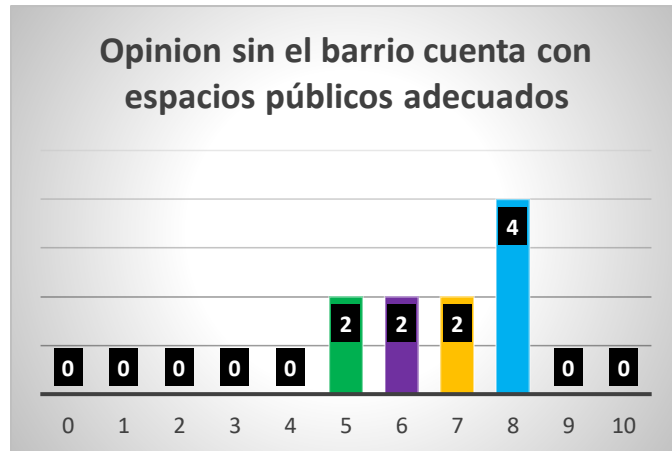
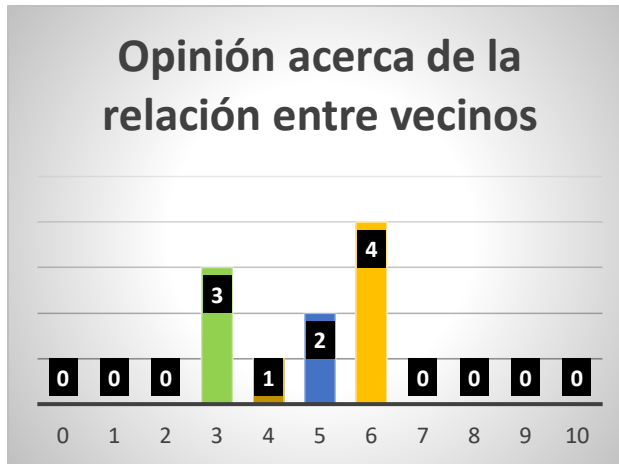


Figura 35. Percepción servicio de transporte



Figura 36. Percepción relación entre vecinos



Finalmente, como se observa en el grafico 28 existe una distinción respecto a la transformación del espacio y el paisaje urbano, basado en la percepción sobre la creciente rehabilitación y construcción de nuevas edificaciones, en la medida que se concibe los espacios en el periodo de estudio se han vuelto más diversos, no obstante, son mayormente excluyentes, ya que se pasó de calles estrechas poco transitadas con amplias casas, pequeños locales y edificios en ruinas, a vivir rodeados de edificios nuevos o remodelados dotados de pequeños apartamentos (Ver figuras 38, 39 y 40; proyecto de vivienda ubicado en el barrio Villa Laura, desarrollado sobre un lote de aproximadamente 20.000 m² de área verde en límites con la quebrada municipal La Pereira, para un total de 15 torres para 320 apartamentos de 49 m²) así como, calles amplias transitadas todo el tiempo y aglomeradas de vehículos, además de un gran aumento de oferta comercial atractiva principalmente para turistas y jóvenes.

Figura 37. Percepción rehabilitación de edificaciones

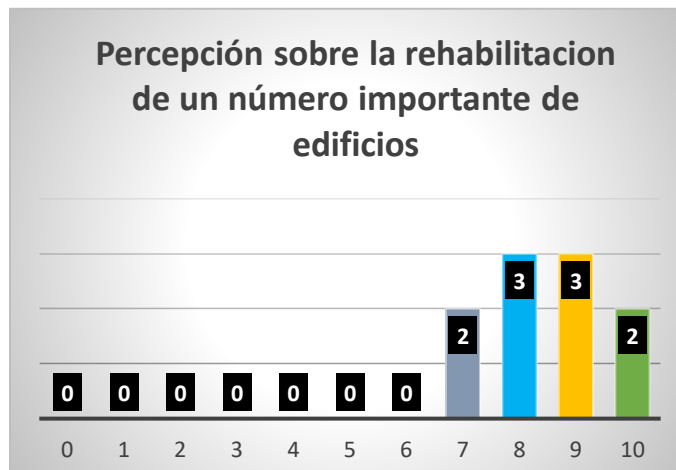


Figura 38. Imagen de lote año 2018



Fuente: Promotora de ventas.

Figura 39. Imagen de lote año 2021



Fuente: Promotora de ventas.

Figura 40. Imagen de lote año 2022



Fuente: Promotora de ventas.

Conclusiones generales

Los estudios y los planteamientos teóricos revisados han señalado que el fenómeno descrito anteriormente puede ser nombrado gentrificación, en particular en el caso del municipio de La Ceja es necesario concentrar el análisis de este fenómeno en las dinámicas de reconfiguración de las áreas urbanas centrales y profundizar escasamente en los procesos de reconfiguración de las periferias urbanas, resultantes del desplazamiento de actividades económicas agrícolas por la llegada de población de altos ingresos.

A su vez, es posible señalar a partir de la revisión cartográfica, como este fenómeno ha provocado una concentración de servicios e infraestructura cada vez más especializados en lugares donde antes se encontraban áreas verdes y zonas agrícolas dentro de zonas periféricas ubicadas en los corredores viales intermunicipales, en las cuales se han construido grandes centros comerciales, bodegas y zonas residenciales, que devinieron en una especie de espacio público privatizado dada la concentración de proyectos residenciales campestres y de unidad cerrada, en donde principalmente las clases medias encuentran satisfacción para sus expectativas de consumo y ocio.

Por ende, el problema particular que trae consigo esta nueva forma de urbanizar las periferias en la zona de estudio, es la privatización del espacio verde, pérdida de zonas agrícolas, cambio de uso de suelo, segregación de la sociedad, acceso a los medios y servicios que se proporcionan en un espacio determinado del municipio, además, áreas residenciales que ocupan una superficie mayor que la vivienda tradicional, favorecida por la construcción de viviendas homogéneas agrupadas, condicionando así la clase social de sus ocupantes.

De acuerdo con Delgadillo (2016) unas veces será el Estado y otras los especuladores inmobiliarios quienes impulsan el proceso de gentrificación al determinar los tipos de vivienda, no obstante, en la zona de estudio específicamente dentro de los barrios ubicados en inmediaciones del parque principal, terminal de transportes, zonas comerciales y de servicios, existe un patrón que constituye asentamientos de carácter integral relativamente autosuficientes, con actividades económicas básicas y usos de suelo que incluyen zonas residenciales para diferentes estratos sociales, áreas industriales y comerciales, espacios dotados con parques, iglesias, escuelas, vialidad y en general servicios e infraestructura urbana.

Este proceso de gentrificación según Moura (2014) se da no solo en las grandes ciudades, también se ve representado en pequeños centros urbanos en desarrollo como es el caso del municipio de La Ceja, quienes deben responder a un fenómeno de nuevas demandas, volviéndose objeto de atención para la ubicación de empresas e industrias. Una de las razones de este proceso radica en la preferencia de los individuos por ubicarse cada vez más lejos de la ciudad central como el Valle de Aburra, estas zonas metropolitanas están siendo un espacio de desarrollo donde su expansión ha llegado a incluir a municipios que antes eran predominantemente rurales y que actualmente conservan sus características naturales, lo que las hace atractivas para la gentrificación y para los agentes inmobiliarios que llegan a crear nuevos centros urbanos especialmente de vivienda residencial.

En este punto es importante aludir a la figura del municipio de La Ceja al poseer un atractivo habitacional que posibilita el incentivo de migraciones desde el área metropolitana del Valle de Aburra, pues si bien las ciudades siguen teniendo preponderancia, ya no son los determinantes para el desarrollo, actualmente las periferias como los municipios cercanos a esta área metropolitana están alcanzando primacía para el desarrollo de nuevas actividades, y por ello la población de altos ingresos o clase media está abandonando el centro de las ciudades, para desplazarse a la periferia de las mismas, situándose en municipios como La Ceja, Rionegro, El Retiro, entre otros, que con el paso de los años están conteniendo a la mayoría de la población urbana de las ciudades, ante una tendencia a vivir en áreas de bajas densidades, lo cual es facilitado por el desarrollo de nuevas infraestructuras viales y comerciales que permiten el libre tránsito de la zona, teniendo en cuenta que la construcción de autopistas y otras infraestructuras urbanas de redes de escala regional homogeneizan las condiciones de accesibilidad al conjunto del espacio urbano metropolitano, haciendo posible que las clases altas y medias, los comercios e industrias, se dispersen por todo el territorio.

Por lo tanto, en el contexto analizado, puede señalarse que los factores que detonaron los indicios de un proceso de gentrificación han sido: cambios en la estructura demográfica derivado de procesos migratorios, la especulación inmobiliaria en los mercados de vivienda, modificaciones

y expansión metropolitana y el valor predominante que ha cobrado la accesibilidad a los servicios urbanos.

Referencias bibliográficas

Alcaldía municipal La Ceja del Tambo. (2016). Plan de Desarrollo La Ceja 2016-2019: La Ceja para vivir mejor.

Alcaldía municipal La Ceja del Tambo. (2020). Plan de Desarrollo La Ceja 2020-2023: La Ceja Nuestro Compromiso.

Alcaldía municipal La Ceja del Tambo. (2018). Acuerdo 001 de 2018. Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de La Ceja del Tambo.

Alcaldía municipal. (2018). Página web. Recuperado de <https://www.lacejaantioquia.gov.co/Paginas/default.aspx#/>

Alcaldía municipal La Ceja del Tambo. (2016). Plan de Desarrollo La Ceja 2016-2019: La Ceja para Vivir Mejor. Pp. 1-158.

Arreortua, L. A., y Romero, S. E. (2019). El impacto del sector inmobiliario en los procesos de gentrificación en la colonia Juárez, Ciudad de México. *Revista Geográfica Venezolana*, 60 (2), 398-412.

Avellaneda, M. P. (2018). Fragmentos de ciudad. Entre el abandono y la gentrificación. *Bitácora Urbano Territorial*, 28 (2), 1-5.

Benach, N y Albet, A. (2018). La gentrificación como una estrategia urbana global. *Papers*, (60), 16-23.

Cámara De Comercio De Medellín Para Antioquia. (2019). Perfiles socioeconómicos de las subregiones de Antioquia. Pp. 1- 426.

Campuzano, E. (2011). Segregación socio espacial urbana. Debates contemporáneos e implicaciones para las ciudades mexicanas. *Estudios demográficos y urbanos*, 26 (2), 403-432.

Casgrain, A., y Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios, Revista de Investigación Social*, 10 (22), 19-44.

- Cevallos, A. (2018). Efectos no esperados del proceso de gentrificación. Barrio La Floresta (Quito). *Bitácora Urbano Territorial*, 2 (28), 25-33.
- Colectivo Left Hand Rotation. (2012). Gentrificación no es un nombre de señora. *Museo de los desplazados*, (1), 3-98.
- Coordinación del sistema integrado de gestión de calidad. (2018). Manual del Sistema Integrado de Gestión Organizacional (SIGO). Pp. 1-39.
- Consejo Municipal para la Gestión del Riesgo de Desastres- COMGER. (2012). Caracterización General de Escenarios de Riesgo. Pp. 1- 50.
- EAE Business School. (2021). “El mercado inmobiliario post covid 19. ¿Inversión rentable o nueva burbuja?”. Recuperado de: <https://www.eae.es/actualidad/noticias/eae-business-school-publica-el-estudio-el-mercado-inmobiliario-post-covid-19-inversion-rentable-o-nueva-burbuja>
- DANE. (2019). Resultados Censo Nacional de Población y Vivienda 2018. Pp. 1-35.
- Delgadillo, V. (2016). Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida. *Revista INVI*, 31 (88), 101-129.
- Díaz, I. (2013). La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. *Biblio3W, Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, 18 (1030). Recuperado de: http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1030.htm?fbclid=IwAR1W7YAoMsIV5h-acTvdNcHDHA3MWRzPCWQP3ojxfrE85_mPoActb4PcD34
- Díaz, I. (2015). Viaje solo de ida. Gentrificación e intervención urbanística en Sevilla. *EURE*, 41 (122), 145-166.
- Díaz, I. (2017). La gentrificación, entre la ecología urbana y la teoría de la renta. En S. Lizárraga (Ed.), *Gentrificación. Miradas desde la academia y la ciudadanía* (pp. 31-53). México: Editorial Universidad Nacional Autónoma de México.

- Benavides, M. C. (2017). *Una mirada a la gentrificación, el caso Bogotá* (Tesis de Maestría en Urbanismo). Universidad Nacional de Colombia, Bogotá D.C., Colombia.
- Guevara, T. A. (2015). Introducción. En Universidad Nacional Autónoma de México (Ed.), *¿La ciudad para quién?: transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires, 1996-2011* (pp. 25-37). México: Editorial Universidad Nacional Autónoma de México.
- Guevara, T. A. (2015). Diferentes abordajes disciplinares sobre las transformaciones territoriales en las ciudades contemporáneas. En Universidad Nacional Autónoma de México (Ed.), *¿La ciudad para quién?: transformaciones territoriales, políticas urbanas y procesos de producción del hábitat en la Ciudad de Buenos Aires, 1996-2011* (pp. 39-63). México: Editorial Universidad Nacional Autónoma de México.
- González, N., y Constela, C. (2019). "Plantando Condominios". Aproximación general al proceso de gentrificación en La Cruz (Chile), 2002-2014. *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 22 (617), 1-29.
- Hernández, R., Collado, C. F., y Baptista, M. (2014). *Metodología de la investigación. Sexta edición*. México D.F, México: McGraw-Hill.
- Hernández, A. (2016). Gentrificación: Orígenes y perspectivas. *Revista del Departamento de Geografía*, (6), 91-113.
- Hernández, A. (2015). *En transformación... Gentrificación en el Casc Antic de Barcelona* (Tesis Doctoral en Geografía). Universidad Autónoma de Barcelona, Barcelona, España.
- Inzulza, J., y Galleguillos, X.(2014). Latino gentrificación y polarización: transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de Geografía, Norte Grande*, 58, 135-159.
- Janoschka, M., Sequera, J., y Salinas, L. (2014). Gentrificación en España y América Latina. Un diálogo crítico. *Revista de geografía Norte Grande*, 58, 7-40.
- Jiménez, V. E. (2016). Los estudios de casos como enfoque metodológico. *ACADEMO, Revista de Investigación en Ciencias Sociales y Humanidades*, 3 (2), 1-11.

- López, E. (2016). Acerca de una gentrificación “planetaria”, políticamente útil. *Revista INVI*, 31 (88), 217-244.
- López, E., y Ramos, H. (2019). Ni proletarios ni propietarios: especuladores. Una radiografía a los agentes de mercado de la gentrificación inmobiliaria en Santiago de Chile. *Scripta Nova, Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 23 (605), 1-33.
- Lulle, T. (2016). Heterogeneización de la población del centro de Bogotá y espacios de vida cotidiana multiescalares. En Y. Contreras., T. Lulle., y O. Figueroa (Ed.), *Cambios socioespaciales en las ciudades latinoamericanas: ¿procesos de gentrificación?* (pp. 193-218). Bogotá, Colombia: Editorial Universidad Externado de Colombia.
- Martí, M., Durán, G., y Marulanda, A. (2016). Entre la movilidad social y el desplazamiento. Una aproximación cuantitativa a la gentrificación en Quito. *Revista INVI*, 31 (88), 131-160.
- Mendoza, F., Rojas, T., y Raggi, J. P. (2019). Las urbanizaciones cerradas en la ciudad intermedia. El caso de Temuco (Chile), 2005-2014. *Bitácora Urbano Territorial*, 29 (1), 79-90.
- Mendoza, F. (2016). La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la producción académica de las ciudades. *Cadernos Metrópole*, 18 (37), 697-719.
- Moledo, N. (2018). *Proceso de gentrificación en el barrio del Orzán (a coruña): percepción vecinal y análisis crítico de un fenómeno de transformación urbana*. (Trabajo de fin de grado en sociología). Universidad de Coruña., España.
- Molina, C. A. (2018). Capital y desarrollo territorial. Diseños institucionales y gentrificación en el caso de Medellín, Colombia. *Vniversitas*, (136), 1-19.
- Molina, W. (2019). La gentrificación en Costa Rica: Elementos para su estudio y comprensión. *Revista de Ciencias Sociales*, 2 (164), 1-26.
- Moura, R. (2014). Transformaciones territoriales y en la red de ciudades. Prioridades en materia de investigación urbano-regional para América Latina. *Revista de ciencias sociales, Segunda Época*, (25), 69-94.
- Mondragón, J. M. (2018). *La transformación sociodemográfica, económica y territorial en algunos vecindarios de las delegaciones centrales de la ciudad de México como indicio de un*

proceso de gentrificación (2000- 2010) (Tesis de Maestría en Desarrollo Regional). El Colegio de la Frontera Norte, Tijuana B. C., México.

Quiroz, R. H. (2017). Segregación socioespacial y transformaciones en el territorio de la ciudad de México. Una revisión desde la larga duración. En S. Lizárraga (Ed.), *Gentrificación. Miradas desde la academia y la ciudadanía* (pp. 53-85). México: Editorial Universidad Nacional Autónoma de México.

Ramírez, A., y Sainz, K. M. (2013). La fragmentación urbana y la segregación social una aproximación conceptual. *Revista Legado de Arquitectura y Diseño*, (14), 41-55.

Rasse, A., Sabatini, F., Robles, M., Maturano, R., Quiero, G., Trebilcock, M. P. (2019). Metodologías de identificación de zonas en gentrificación. Santiago de Chile y Ciudad de México. *Bitácora Urbano Territorial*, 29 (1), 53-63.

Revista Viviendo. (2018). Recuperado de: <https://www.vivendo.co/actualidad/las-ventajas-de-comprar-vivienda-en-los-municipios-aledanos-medellin>

Revista Santa María y Asociados (SMA) Propiedad Raíz. (2020). Recuperado de: <https://smapropiedadraiz.com/comprar-inmueble-en-antioquia-es-rentable/>

Rivera, M. A. (2014). *El mercado, las políticas económicas y la transformación de los sistemas de producción familiar rural en el Municipio de la Ceja (Antioquia) 1980-2013* (Tesis de Maestría en Desarrollo Rural). Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá D.C., Colombia.

Rodríguez, B. A. (2016). La cultura como eje discursivo en la producción de gentrificación, La Merced, México. *El canelazo de la ciudad*. (5), 79-92.

Sabatini, F., Sarella, María., y Vásquez H. (2015). Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica. *Revista_180*, (24), 1-5.

Salas, R., Tapia, B. V., Garza, I., Rosas, G. (2017). Procesos de urbanización y segregación socioterritorial en la Ciudad de México, siglos XVI- XIX. Apuntes colaborativos para redefinir la gentrificación. En S. Lizárraga (Ed.), *Gentrificación. Miradas desde la academia y la ciudadanía* (pp. 109- 141). México: Editorial Universidad Nacional Autónoma de México.

- Sequera., J., y Janoschka M. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. *Catarata*, 128, 82-104.
- Sequera, J. (2015). A 50 años del nacimiento del concepto ‘gentrificación’. La mirada anglosajona. *Biblio3W, Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales*, 20 (1), 1-23.
- Slater, T. (2015). La expulsión de las perspectivas críticas en la investigación sobre gentrificación. En. Traficantes de sueños (Ed.), *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas* (pp. 107-144). Madrid, España: Editorial Traficantes de sueños.
- Smith, N. (2012). ¿Es la gentrificación una palabrota? En Traficantes de sueños (Ed.), *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. (pp. 73-98). Madrid, España: Editorial Traficantes de sueños.
- Smith, N. (2012). Argumentos globales. Desarrollo desigual. En Traficantes de sueños (Ed.), *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. (pp. 137-158). Madrid, España: Editorial Traficantes de sueños.
- Smith, N. (2012). Mercado, Estado e ideología. Society Hill. En Traficantes de sueños (Ed.), *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. (pp. 197- 224). Madrid, España: Editorial Traficantes de sueños.
- Smith, N. (2012). Catch-22. ¿La gentrificación de Harlem? En Traficantes de sueños (Ed.), *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. (pp. 225-260). Madrid, España: Editorial Traficantes de sueños.
- Smith, N. (2012). Cartografiar la frontera de la gentrificación. En Traficantes de sueños (Ed.), *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. (pp. 295- 322). Madrid, España: Editorial Traficantes de sueños.
- Smith, N. (2015). Nuevo globalismo y nuevo urbanismo. La gentrificación como estrategia urbana global. En. Traficantes de sueños (Ed.), *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas* (pp. 245-273). Madrid, España: Editorial Traficantes de sueños.

Schteingart, M. (2000). La Investigación urbana en América Latina. *Papeles de Población*, 6 (23), 9-25.

Valiñas, M.G. (2016). Gentrificación y mercado inmobiliario: destrucción creativa, modificación del espacio urbano y social. *ACADEMIA*, (14), 99-111.

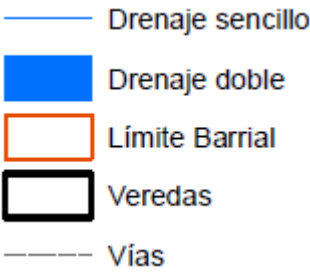
Vargas, D. (2022). Ni Medellín, ni Bello: El Oriente lidera ventas de vivienda en Antioquia. *El Colombiano*. <https://www.elcolombiano.com/negocios/venta-de-vivienda-en-antioquia-en-2021-fue-liderada-por-el-oriente-cercano-EF16574257>

Wacquant, L. (2015). Reubicar la gentrificación: clase trabajadora, ciencia y Estado en la reciente investigación urbana. En. Traficantes de sueños (Ed.), *El mercado contra la ciudad. Sobre globalización, gentrificación y políticas urbanas* (pp. 145-156). Madrid, España: Editorial Traficantes de sueños.

Zapata, M. C., Diaz, M. P., y D, I. (2018). Clases sociales, renovación urbana y gentrificación. Miradas desde América Latina. *Quid 16*, (9), 1-8.

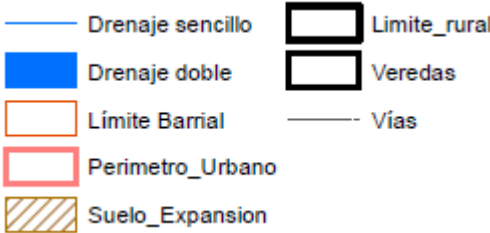
Anexos

Anexo 1. Análisis de imágenes cartográficas. Elaboración propia

Imagen cartográfica N°1: 4.4.9 Clasificación del suelo.	
Factores de análisis cartográfico visual	
Fuente:	Elaborado por: Equipo técnico consultor de AMUNORTE. Aprobado por: Departamento Administrativo de Planeación Municipio de La Ceja del Tambo.
Año:	2018.
Tipo:	Cartografía PBOT Municipio de La Ceja del Tambo.
Título:	Clasificación del suelo
Escala:	1:7.000
Coordenadas:	MAGNA Colombia Bogotá
Convenciones más recurrentes:	 <ul style="list-style-type: none"> — Drenaje sencillo ■ Drenaje doble Límite Barrial Veredas - - - - - Vías
Cifras (Aplica):	No se identifica
Hecho espacial visible:	Clasificación del suelo municipal dividido en suelo de protección, perímetro urbano y suelo de expansión.
Cambios visibles en la temporalidad del territorio:	No se identifica

Zonas altamente referenciadas por el proceso representado:	No se identifica
Zonas de transición	No se identifica
Zonas no referenciadas por el proceso referenciado:	De acuerdo con el mapa, las zonas veredales no poseen relación con el fenómeno expuesto al no considerarse foco de habilitación para el desarrollo urbano.
Zonas de reestructuración urbana, física, económica y cultural	No se identifica
Procesos de suburbanización	No se identifica
Indicios visibles de Desarrollo geográfico desigual: Acceso a servicios educativos, salud, alimentación, ocio.	No se identifica
Descripción y agentes que posibilitaron los territorios habilitados recientemente para la residencia	No se identifica
Transformaciones del paisaje urbano	El mapa expone como áreas de expansión aquellas zonas que poseen conexión vial e hídrica con el perímetro urbano municipal, factores determinantes dentro de la concepción de una futura habilitación urbana de tipo residencial y/o comercial.
Acciones e iniciativas para la construcción cultural del territorio.	No se identifica

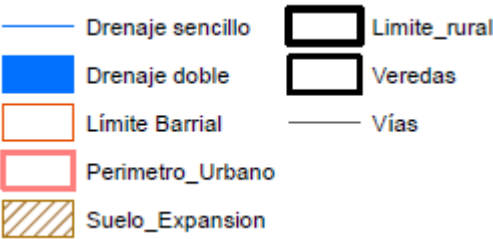
Patrones de desarrollo o de crecimiento económico.	No se identifica
--	------------------

Imagen cartográfica N°2: 4.4.1.1 Usos del suelo.	
Factores de análisis cartográfico visual	
Fuente:	Elaborado por: Equipo técnico consultor de AMUNORTE. Aprobado por: Departamento Administrativo de Planeación Municipio de La Ceja del Tambo.
Año:	2018.
Tipo:	Cartografía PBOT Municipio de La Ceja del Tambo.
Título:	Usos del suelo
Escala:	1:7.000
Coordenadas (Aplica):	MAGNA Colombia Bogotá
Convenciones más recurrentes:	
Cifras (Aplica):	No se identifica
Hecho espacial visible:	El presente mapa hace referencia a los distintos usos del suelo, catalogados como suelos de protección; suelos para uso mixto y tres tipos de uso residencial.

Cambios visibles en la temporalidad del territorio:	No se identifica
Zonas altamente referenciadas por el proceso representado:	Zonas de uso residencial tipo 3: estas son áreas donde se presentan los mayores aprovechamientos del suelo debido a su localización estratégica y su cercanía a los principales ejes de movilidad vial y de transporte. Caben dentro de esta categoría los lotes urbanos sin urbanizar que se conserven al interior del perímetro urbano y los suelos de expansión. Su característica principal son los desarrollos con edificaciones en altura especialmente para los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos.
Zonas de transición	No se identifica
Zonas no referenciadas por el proceso referenciado:	No se identifica
Zonas de reestructuración urbana, física, económica y cultural	Las zonas residenciales tipo 3, catalogadas como eje de desarrollo urbanístico en altura, involucran un proceso de reestructuración urbana al implicar la transformación de la imagen espacial y cultural, dado que esta mercantilización de los espacios emprende modificaciones estéticas, paisajísticas y de los estilos de vida.
Procesos de suburbanización	No se identifica
Indicios visibles de Desarrollo geográfico desigual: Acceso a servicios educativos, salud, alimentación, ocio.	No se identifica
Descripción y agentes que posibilitaron los territorios	No se identifica

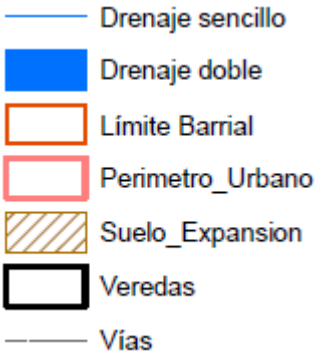







habilitados recientemente para la residencia	
Transformaciones del paisaje urbano	Las zonas residenciales tipo 3 se describen como suelos de expansión o suelos del perímetro urbano sin urbanizar, la mayoría de ellos caracterizados por encontrarse en áreas verdes y estar en el costado suroriental de la quebrada La Pereira, por ende, son centro de transformaciones del paisaje al ser catalogados como foco de desarrollo con edificaciones en altura para los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos.
Acciones e iniciativas para la construcción cultural del territorio.	No se identifica
Patrones de desarrollo o de crecimiento económico.	No se identifica

Imagen cartográfica N°3: 4.4.2 Sistema estructurante del territorio	
Factores de análisis cartográfico visual	
Fuente:	Elaborado por: Equipo técnico consultor de AMUNORTE. Aprobado por: Departamento Administrativo de Planeación Municipio de La Ceja del Tambo.
Año:	2018.
Tipo:	Cartografía PBOT Municipio de La Ceja del Tambo.
Título:	Sistema estructurante del territorio









Escala:	1:7.000
Coordenadas (Aplica):	MAGNA Colombia Bogotá
Convenciones más recurrentes:	
Cifras (Aplica):	No se identifica
Hecho espacial visible:	Este mapa tiene como temática exhibir las zonas municipales donde se encuentra distribuido el espacio público y los equipamientos urbanos, a la par presenta la ubicación de la cicloruta y vías colectoras las cuales permiten la continuidad entre las vías proyectadas con las existentes en los desarrollos urbanísticos.
Cambios visibles en la temporalidad del territorio:	No se identifica
Zonas altamente referenciadas por el proceso representado:	Las vías colectoras son proyectadas para efectos de un desarrollo urbanístico, en la medida que estas permiten la relación de las vías proyectadas con las existentes en los desarrollos vecinos, y la transición que debe existir entre las vías de servicio y las vías principales.
Zonas de transición	No se identifica
Zonas no referenciadas por el proceso referenciado:	No se identifica

Zonas de reestructuración urbana, física, económica y cultural	Puede establecerse que las vías colectoras como parte de los planes viales estructurantes del territorio generan una reestructuración urbana, teniendo en cuenta que la habilitación vial desencadena en la habilitación de suelos para construcción.
Procesos de suburbanización	No se identifica
Indicios visibles de Desarrollo geográfico desigual: Acceso a servicios educativos, salud, alimentación, ocio.	No se identifica
Descripción y agentes que posibilitaron los territorios habilitados recientemente para la residencia	No se identifica
Transformaciones del paisaje urbano	No se identifica
Acciones e iniciativas para la construcción cultural del territorio.	No se identifica
Patrones de desarrollo o de crecimiento económico.	No se identifica

Imagen cartográfica N°4: 4.4.5 Infraestructura y equipamientos.	
Factores de análisis cartográfico visual	
Fuente:	Elaborado por: Equipo técnico consultor de AMUNORTE.

	Aprobado por: Departamento Administrativo de Planeación Municipio de La Ceja del Tambo.
Año:	2018.
Tipo:	Cartografía PBOT Municipio de La Ceja del Tambo.
Título:	Infraestructura y equipamientos.
Escala:	1:7.000
Coordenadas (Aplica):	MAGNA Colombia Bogotá
Convenciones más recurrentes:	 <ul style="list-style-type: none">  Drenaje sencillo  Drenaje doble  Límite Barrial  Perimetro Urbano  Suelo Expansion  Veredas  Vías
Cifras (Aplica):	No se identifica
Hecho espacial visible:	Este mapa presenta las vías urbanas, así como los diversos tipos de equipamiento del municipio clasificado en: equipamiento cívico, equipamiento educativo, equipamiento institucional, equipamiento recreacional, equipamiento religioso, equipamiento de salud, equipamiento de servicios.
Cambios visibles en la temporalidad del territorio:	No se identifica
Zonas altamente referenciadas por el proceso representado:	La provisión de los equipamientos, de carácter público o privado, es un indicador importante a la hora de verificar la capacidad funcional del Municipio al ser parte del









	desarrollo de las distintas actividades multisectoriales urbanas y rurales.
Zonas de transición	No se identifica
Zonas no referenciadas por el proceso referenciado:	No se identifica
Zonas de reestructuración urbana, física, económica y cultural	No se identifica
Procesos de suburbanización	No se identifica
Indicios visibles de Desarrollo geográfico desigual: Acceso a servicios educativos, salud, alimentación, ocio.	El equipamiento urbano no es el principal determinante de indicios de un desarrollo geográfico desigual, sin embargo, por la cercanía geográfica de estos con ciertas áreas o límites barriales más que con otros permite visualizarlos como factores de concentración de un desarrollo geográfico desigual.
Descripción y agentes que posibilitaron los territorios habilitados recientemente para la residencia	No se identifica
Transformaciones del paisaje urbano	No se identifica
Acciones e iniciativas para la construcción cultural del territorio.	No se identifica
Patrones de desarrollo o de crecimiento económico.	No se identifica

Imagen cartográfica N°5: 4.4.6 Sistema de espacio público y determinación de planes parciales.	
Factores de análisis cartográfico visual	
Fuente:	Elaborado por: Equipo técnico consultor de AMUNORTE. Aprobado por: Departamento Administrativo de Planeación Municipio de La Ceja del Tambo.
Año:	2018.
Tipo:	Cartografía PBOT Municipio de La Ceja del Tambo.
Título:	Sistema de espacio público y determinación de planes parciales.
Escala:	1:7.000
Coordenadas (Aplica):	MAGNA Colombia Bogotá
Convenciones más recurrentes:	 <ul style="list-style-type: none">  Drenaje sencillo  Drenaje doble  Límite Barrial  Perimetro Urbano  Suelo Expansion  Veredas  Vías
Cifras (Aplica):	No se identifica

Hecho espacial visible:	Este mapa expone las características propias de los planes parciales planteados para el área urbana y de expansión urbana municipal.
Cambios visibles en la temporalidad del territorio:	No se identifica
Zonas altamente referenciadas por el proceso representado:	Los planes parciales son instrumentos mediante los cuales se complementan las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana en las cuales se podrán albergar áreas para futuros equipamientos según las demandas del municipio.
Zonas de transición	No se identifica
Zonas no referenciadas por el proceso referenciado:	No se identifica
Zonas de reestructuración urbana, física, económica y cultural	Los planes parciales se enfocan en la formulación y gestión de los procesos de planificación, tanto material como social, produciendo así durante su ejecución una transformación urbana en el mediano y largo plazo; para la formulación de estos las cargas al igual que los aprovechamientos varían por tratamiento urbanístico y por zona de uso a través de la identificación de predios que albergan usos dotacionales, institucionales o de servicios que se reglamentarán con normas particulares en el proceso de planificación que se desarrolle.
Procesos de suburbanización	No se identifica
Indicios visibles de Desarrollo geográfico desigual: Acceso a	No se identifica

servicios educativos, salud, alimentación, ocio.	
Descripción y agentes que posibilitaron los territorios habilitados recientemente para la residencia	No se identifica
Transformaciones del paisaje urbano	Los suelos de expansión urbana están conformados por áreas verdes, así como lotes sin urbanizar en los cuales se podrán albergar áreas para futuros equipamientos, por ende, se consideran eje de futuras transformaciones paisajísticas.
Acciones e iniciativas para la construcción cultural del territorio.	No se identifica
Patrones de desarrollo o de crecimiento económico.	De acuerdo con el PBOT se establece que “en atención de la alta demanda que tiene la Vivienda de Interés Social en el municipio, los planes parciales que se desarrollen en suelo de expansión, podrán priorizar el traslado de la obligación y destinación de suelo para VIS, a porciones del territorio donde dicha vivienda cuente con mejores condiciones de conectividad urbana, de servicios complementarios y equipamientos públicos”.

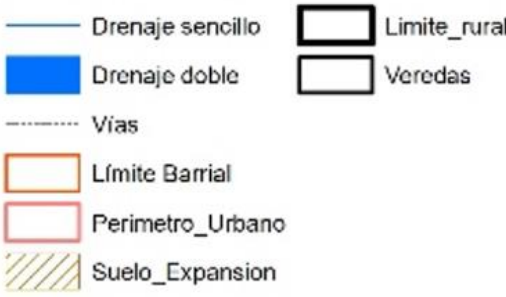
Imagen cartográfica N°6: 4.4.7 Áreas morfológicas homogéneas.
Factores de análisis cartográfico visual

Fuente:	Elaborado por: Equipo técnico consultor de AMUNORTE. Aprobado por: Departamento Administrativo de Planeación Municipio de La Ceja del Tambo.
Año:	2018.
Tipo:	Cartografía PBOT Municipio de La Ceja del Tambo.
Título:	Áreas morfológicas homogéneas.
Escala:	1:7.000
Coordenadas (Aplica):	MAGNA Colombia Bogotá
Convenciones más recurrentes:	 <ul style="list-style-type: none">  Drenaje sencillo  Drenaje doble  Limite Barrial  Perimetro Urbano  Suelo Expansion  Veredas  Vías
Cifras (Aplica):	No se identifica
Hecho espacial visible:	Esta imagen cartográfica presenta las áreas morfológicas homogéneas concebidas para el crecimiento comercial y residencial, así como zonas predestinadas para nuevos desarrollos urbanísticos.
Cambios visibles en la temporalidad del territorio:	No se identifica

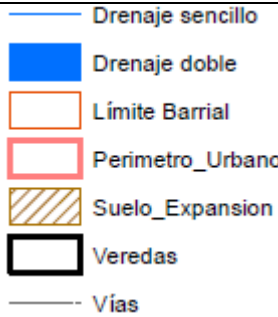
Zonas altamente referenciadas por el proceso representado:	Las zonas destinadas para nuevos desarrollos urbanos surgen como conectores entre los existentes y las nuevas urbanizaciones donde se articulan y disfrutan de servicios y equipamientos tanto en sectores reconvertidos como en los nuevos desarrollos en los suelos de expansión urbana, su característica principal son los desarrollos con edificaciones en altura especialmente para los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos.
Zonas de transición	No se identifica
Zonas no referenciadas por el proceso referenciado:	No se identifica
Zonas de reestructuración urbana, física, económica y cultural	La destinación específica de los nuevos desarrollos urbanísticos radica en albergar desarrollos con edificaciones en altura, sitios comerciales, así como actividades educativas, entre otros, lo cual implica la reestructuración de la imagen urbana, económica y cultural.
Procesos de suburbanización	No se identifica
Indicios visibles de Desarrollo geográfico desigual: Acceso a servicios educativos, salud, alimentación, ocio.	No se identifica
Descripción y agentes que posibilitaron los territorios habilitados recientemente para la residencia	No se identifica

Transformaciones del paisaje urbano	El perímetro urbano tiene el objetivo de optimizar los servicios a la población existente, así las áreas de expansión se incorporan específicamente bajo la capacidad de extender redes de infraestructura y localizar nuevos equipamientos al servicio de los nuevos desarrollos urbanos como respuesta para aquellas exigencias espaciales, constructivas y poblacionales, ejerciendo entonces una futura transformación sobre el espacio urbano.
Acciones e iniciativas para la construcción cultural del territorio.	No se identifica
Patrones de desarrollo o de crecimiento económico.	No se identifica

Imagen cartográfica N°7: 4.4.10 Aprovechamientos urbanísticos (alturas).	
Factores de análisis cartográfico visual	
Fuente:	Elaborado por: Equipo técnico consultor de AMUNORTE. Aprobado por: Departamento Administrativo de Planeación Municipio de La Ceja del Tambo.
Año:	2018.
Tipo:	Cartografía PBOT Municipio de La Ceja del Tambo.
Título:	Aprovechamientos urbanísticos (alturas).
Escala:	1: 7.000

Coordenadas (Aplica):	MAGNA Colombia Bogotá
Convenciones más recurrentes:	
Cifras (Aplica):	No se identifica
Hecho espacial visible:	El mapa exhibe cada uno de los tratamientos urbanísticos en altura por zonificación municipal.
Cambios visibles en la temporalidad del territorio:	No se identifica
Zonas altamente referenciadas por el proceso representado:	Con base al PBOT municipal el aprovechamiento urbanístico se mide a partir de dos variables: edificabilidad por alturas y uso; las cuales contribuirán a configurar los aprovechamientos que se generen por las actuaciones de urbanización y construcción, así como de la utilización de los inmuebles.
Zonas de transición	No se identifica
Zonas no referenciadas por el proceso referenciado:	No se identifica
Zonas de reestructuración urbana, física, económica y cultural	El aprovechamiento urbanístico se ve representado por el número máximo de metros cuadrados de construcción o edificación que se puede aprobar para un predio en la respectiva licencia según los diferentes usos, para el caso del área urbana, este aprovechamiento estará expresado

	en múltiples reestructuraciones físicas y urbanas determinadas según la zona de tratamiento urbanístico.
Procesos de suburbanización	No se identifica
Indicios visibles de Desarrollo geográfico desigual: Acceso a servicios educativos, salud, alimentación, ocio.	No se identifica
Descripción y agentes que posibilitaron los territorios habilitados recientemente para la residencia	No se identifica
Transformaciones del paisaje urbano	El índice de ocupación estará regulado por las normas urbanísticas de retiros y demás disposiciones que regulen su implantación, de tal manera que los proyectos que se desarrollen en predios localizados al interior de los polígonos de desarrollo urbano y de desarrollo en suelo de expansión urbana, contribuirán a configurar las potenciales actuaciones urbanísticas y constructivas, lo cual favorecerá en el largo plazo a la transformación espacial y paisajística del municipio.
Acciones e iniciativas para la construcción cultural del territorio.	No se identifica
Patrones de desarrollo o de crecimiento económico.	No se identifica

Imagen cartográfica N°8: 4.6.3 Terrenos necesarios para atender demanda de VIS y las zonas de mejoramiento integral.	
Factores de análisis cartográfico visual	
Fuente:	Elaborado por: Equipo técnico consultor de AMUNORTE. Aprobado por: Departamento Administrativo de Planeación Municipio de La Ceja del Tambo.
Año:	2018.
Tipo:	Cartografía PBOT Municipio de La Ceja del Tambo.
Título:	Terrenos necesarios para atender demanda de VIS y las zonas de mejoramiento integral.
Escala:	1:7.000
Coordenadas (Aplica):	MAGNA Colombia Bogotá
Convenciones más recurrentes:	 <ul style="list-style-type: none"> — Drenaje sencillo ■ Drenaje doble □ Limite Barrial □ Perimetro Urbano □ Suelo Expansion □ Veredas — Vias
Cifras (Aplica):	No se identifica
Hecho espacial visible:	Este mapa tiene como temática enseñar los predios del municipio para desarrollo de proyectos VIS/VIP, a la par que muestra aquellos suelos con obligación de VIS según el decreto 075 de 2013.

Cambios visibles en la temporalidad del territorio:	No se identifica
Zonas altamente referenciadas por el proceso representado:	La construcción de proyectos de vivienda subsidiable (VIP - VIS) puede realizarse en cualquier zona del casco urbano en donde el uso residencial sea el uso principal, estos deben reunir dos condiciones, en primer lugar, que sean suelos urbanizables o edificables bajo óptimas condiciones urbanísticas, por otra parte, que no sean predios aislados del entorno urbano, alejados de las áreas de equipamientos y servicios necesarios para la población beneficiaria, condiciones que a su vez permiten que estos proyectos sean mas atractivos para inversionistas inmobiliarios.
Zonas de transición	No se identifica
Zonas no referenciadas por el proceso referenciado:	No se identifica
Zonas de reestructuración urbana, física, económica y cultural	No se identifica
Procesos de suburbanización	No se identifica
Indicios visibles de Desarrollo geográfico desigual: Acceso a servicios educativos, salud, alimentación, ocio.	No se identifica
Descripción y agentes que posibilitaron los territorios habilitados recientemente para la residencia	No se identifica

Transformaciones del paisaje urbano	No se identifica
Acciones e iniciativas para la construcción cultural del territorio.	No se identifica
Patrones de desarrollo o de crecimiento económico.	No se identifica

Anexo 2. Formato de encuesta.

Datos generales

Nombre	
Genero	
Edad	
Ocupación	

Trayectoria residencial

¿Es usted residente del municipio?	Si	No
Si la respuesta es no indique su lugar de origen		
Si la respuesta es no indique su motivo de llegada al municipio		
Cantidad de tiempo habitando el municipio		

Indique el barrio o zona en que reside		
¿La residencia en la que vive actualmente es de alquiler o propiedad?	Alquiler	Propiedad
Medio por el cual la adquirió	Propietario	Inmobiliaria
Cantidad de años habitando la zona de ubicación de la vivienda		

Con X Indique el tipo de vivienda en que reside	
Apartamento	
Casa	
Unidad cerrada	
Vivienda campestre	
Parcelación abierta	
Parcelación cerrada	
Otros:	

- Tiempos de demora desde el lugar donde se vive hasta el trabajo y/o hasta el transporte público.

R=

En un futuro cercano, ¿tiene pensado cambiar de residencia? En el caso de responder “Sí” continúe con la pregunta.; si por el contrario responde “No”, pase a la siguiente pregunta	Si	No
En el caso de responder afirmativamente, ¿por qué razón?		
Nueva vivienda en el mismo barrio		
Búsqueda de vivienda más asequible		
Búsqueda de vivienda con características diferentes		
Traslado a un barrio con mejor calidad de vida		
Traslado de municipio		
Razones de trabajo		
Otros:		

Los habitantes que residen en el barrio están cambiando											
Los residentes “de siempre” que habitan la zona están abandonando el barrio en los últimos años											
Ha aumentado la llegada de nuevos residentes											
El comercio en el barrio ha aumentado en estos últimos años											
‘El comercio “de siempre” en el barrio está siendo sustituido por un comercio no orientado al vecino tradicional del barrio											
El barrio está más degradado que hace cinco años											
¿Se están rehabilitando un número importante de edificios en el barrio?											
La presencia turística es mayor en la zona en estos últimos años											

El precio del alquiler de la vivienda en el barrio ha aumentado en los últimos años											
El precio de la vivienda para compra en el barrio ha aumentado en los últimos años											
Se ha incrementado el coste de la vida en el barrio en los últimos años											

Percepción de habitabilidad

Siendo “0” Nada de acuerdo y 10 “Muy de acuerdo”, indique su opinión sobre los siguientes ítems

											0
Considera el barrio con una buena calidad de vida											
Considera el barrio con una buena oferta comercial											
Considera este un barrio seguro											
Considera el barrio con											

espacios públicos adecuados											
Considera el barrio integrado con el municipio											
Suele usted hacer uso (frecuentemente) de la oferta hotelera, turística o de entretenimiento del barrio											
Considera el barrio bien comunicado con el resto del municipio											
Considera que en el barrio hay una buena relación entre vecinos/as											
Considera el barrio cuenta con buen servicio de transporte											

Adaptado de: Moledo, N (2018)

- Sabe qué es la gentrificación

No

¿Sí, por qué?

- ¿Está familiarizado con los casos de gentrificación?

No

¿Sí, donde?