



Producción de vivienda en el municipio de Bello: prácticas de segmentación socioespacial por parte de los agentes de la promoción inmobiliaria

Simón Palacio Zapata

Trabajo de grado para optar al título de Magister en Estudios Socioespaciales

Asesor

Luis Daniel Santana Rivas, Doctor en Geografía

Universidad de Antioquia

Instituto de Estudios Regionales

Maestría en Estudios Socioespaciales

Medellín

2024

Cita	(Palacio Zapata, 2024)
Referencia	Palacio Zapata, S. (2024). <i>Producción de vivienda en el municipio de Bello: prácticas de segmentación socioespacial por parte de los agentes de la promoción inmobiliaria</i> [Tesis de maestría]. Universidad de Antioquia, Medellín, Colombia.
Estilo APA 7 (2020)	



Maestría en Estudios Socioespaciales, Cohorte VIII.

Grupo de Estudios del Territorio

Asesor: Luis Daniel Santana Rivas, Doctor en Geografía



Centro de Documentación Instituto de Estudios Regionales (INER)

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

Universidad de Antioquia - www.udea.edu.co

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

A mi madre, quien siempre ha estado presente y me ha apoyado incondicionalmente en los proyectos que he emprendido.

Al profesor Luis Daniel, quien, desde su especial motivación por la geografía y la economía política espacial, me asesoró en la ejecución de este proyecto de investigación y la escritura de la tesis. Gracias por compartir sus conocimientos y ser empático cuando no me fue posible responder a los tiempos de la academia.

Al Instituto de Estudios Regionales, su equipo administrativo y el grupo de profesoras y profesores que asumieron y acompañaron el proceso de formación académica tanto dentro como fuera del aula.

A la Universidad de Antioquia, espacio que he habitado de distintas formas en la última década y que me ha posibilitado múltiples aprendizajes y experiencias, pero, especialmente, el encuentro con personas sumamente valiosas.

Tabla de contenido

Resumen	10
1. Introducción	12
1.1. Antecedentes académicos frente a la investigación de la segmentación del espacio urbano	12
1.2. Situación problema identificada en el municipio de Bello	16
1.3. Marco teórico.....	23
1.4. Marco metodológico	29
2. Producción capitalista de vivienda en el Valle de Aburrá y los ciclos del mercado inmobiliario en Bello.....	34
2.1. Elementos que enmarcan el inicio del reciente ciclo ascendente de producción de vivienda en el Valle de Aburrá	34
2.2. Antecedentes de la moderna producción capitalista de vivienda en Bello	47
2.3. Ciclo expansivo de la producción de vivienda en el municipio de Bello	53
3. Agentes del mercado de la vivienda en Bello: encajes entre el ordenamiento territorial y la promoción inmobiliaria	62
3.1. El ordenamiento territorial y la vivienda: hacia la atracción de la inversión.....	62
3.2. Escalas sociales y espaciales de las promotoras-constructoras y entidades financieras del mercado inmobiliario de la vivienda en Bello.....	75
3.3. Economía política de los agentes de la promoción inmobiliaria en Bello	88
4. Prácticas de segmentación socioespacial de las promotoras-constructoras en Bello....	93
4.1. Prácticas materiales: selectividad y variación espacial de los precios.....	93
4.2. Prácticas discursivas: proyección de imaginarios que legitiman las diferencias espaciales	108
4.3. Producción de diferencias espaciales a partir de la vivienda.....	119
5. Conclusiones	128
6. Referencias	136

Lista de tablas

Tabla 1 Promotoras-constructoras con más de 1.300 viviendas producidas.....	78
Tabla 2 Años de actuación de las principales promotoras-constructoras en Bello	81
Tabla 3 Entidades bancarias de la promoción inmobiliaria en Bello.....	84
Tabla 4 Entidades fiduciarias de la promoción inmobiliaria en Bello	86
Tabla 5 Viviendas construidas según el número de pisos de la edificación.....	94
Tabla 6 Proporción de viviendas iniciadas por tipo (VIS-No VIS) en Bello respecto al área metropolitana entre el 2001 y 2022	100
Tabla 7 Proporción de viviendas iniciadas en Bello por rangos de precios (en SMMLV) y por año respecto al Valle de Aburrá.....	104
Tabla 8 Proporción de viviendas totales iniciadas en Bello por rangos de precios respecto al Valle de Aburrá.....	105
Tabla 9 Porcentajes de viviendas por estrato construidas por las promotoras-constructoras en Bello.....	106
Tabla 10 Déficit cuantitativo de vivienda en Bello y Valle de Aburrá, 2007-2019.....	126
Tabla 11 Déficit cualitativo de vivienda en Bello y Valle de Aburrá, 2007-2019	126

Lista de figuras

Figura 1 Histórico de áreas licenciadas (en m ²) para construcción de viviendas en el municipio de Bello con corte al segundo trimestre de 2022.....	18
Figura 2 Unidades de vivienda iniciadas en el Valle de Aburrá II trimestre 2001 – IV trimestre 2022.....	42
Figura 3 Unidades de vivienda iniciadas en Colombia y en el Valle de Aburrá II trimestre 2001 – IV trimestre 2022.....	43
Figura 4 Unidades iniciadas por tipo de vivienda en el AMVA y a nivel nacional II trimestre 2001 – IV trimestre 2022.....	44
Figura 5 Unidades iniciadas por tipo de vivienda en el AMVA II trimestre 2001 – IV trimestre 2022	45
Figura 6 Unidades de vivienda iniciadas por rango de precio (en SMMLV) en el AMVA III trimestre 2004 – II trimestre 2019	45
Figura 7 Unidades de vivienda iniciadas por rango de precio (en SMMLV) en el AMVA, III trimestre de 2019 – II trimestre de 2023.....	46
Figura 8 Barrio Obrero, 1961	48
Figura 9 Plano 13 (barrios y comunas) del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bello.....	50
Figura 10 Centralidad estación Niquía del Metro, año 2005.....	51
Figura 11 Centralidad Parque de Bello, año 2005.....	52
Figura 12 Cantidad de metros cuadrados licenciados para viviendas nuevas en el suelo urbano de los municipios con mayor actividad en Antioquia.....	55
Figura 13 Cantidad de viviendas licenciadas para ser construidas en suelo urbano de los municipios con mayor actividad en Antioquia	56
Figura 14 Cantidad de viviendas licenciadas por estrato para ser construidas en suelo urbano del Municipio de Bello.....	57
Figura 15 Unidades de vivienda iniciadas por tipo en Bello, II trimestre 2001 – IV trimestre 2022	58

Figura 16 Área (en metros cuadrados) iniciada por rango de precio (en SMMLV) en Bello, I trimestre 2005 – II trimestre 2019.....	59
Figura 17 Unidades de vivienda iniciadas por rango de precio (en SMMLV) en Bello, I trimestre 2005 – II trimestre 2019	60
Figura 18 Área (en metros cuadrados) iniciada por rango de precio (en SMMLV) en Bello, III trimestre de 2019 – IV trimestre de 2022.....	60
Figura 19 Unidades de vivienda iniciadas por rango de precio (en SMMLV) en Bello, III trimestre de 2019 – IV trimestre de 2022.....	61
Figura 20 Plano 15 (unidades de planificación), Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bello.....	65
Figura 21 Plano 16 (proyectos estratégicos), Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bello.....	66
Figura 22 Plano 02 (tratamientos urbanos y rurales), Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bello.....	68
Figura 23 Plano 05 (centralidades), Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bello	70
Figura 24 Proyectos de vivienda construidos por “particulares” y constructoras que utilizaron recursos propios.....	77
Figura 25 Proyectos construidos por promotoras-constructoras con más de 1.300 viviendas	79
Figura 26 Zona aledaña a la estación Niquía del Metro, 2023	80
Figura 27 Proyectos de vivienda financiados por Bancolombia	85
Figura 28 Proyectos de vivienda con participación de Alianza Fiduciaria.....	87
Figura 29 Vista panorámica municipio de Bello, costado occidental.....	95
Figura 30 Vista panorámica municipio de Bello, costado norte.....	95
Figura 31 Variación espaciotemporal de las cantidades de vivienda por proyecto y precios del metro cuadrado en tres períodos.....	97
Figura 32 Variación espaciotemporal de las viviendas tipo casa y apartamento en Bello, 2005-2018.....	98
Figura 33 Densidad de vivienda en Bello.....	99

Figura 34 Distribución espacial de la vivienda VIS y No VIS sobre los tratamientos de los suelos urbanos de Bello	101
Figura 35 Megaproyecto de vivienda “Ciudad de Los Puertos”	102
Figura 36 Precios del metro cuadrado en el suelo urbano de Bello, 2018	107
Figura 37 Centro comercial Puerta del Norte y zonas aledañas, 2023	108
Figura 38 Publicidad proyecto “Hacienda Niquía”	109
Figura 39 Publicidad proyecto “Ensenada”	109
Figura 40 Publicidad proyecto “Distrito Plaza”	110
Figura 41 Publicidad proyecto “Aki”	111
Figura 42 Publicidad proyecto “Puerto Paraíso”	111
Figura 43 Publicidad proyecto “Esencia”	111
Figura 44 Publicidad proyecto “Nórdica”	111
Figura 45 Publicidad proyecto “Mirador de Los Búcaros”	112
Figura 46 Publicidad proyecto “cerroclaro”	112
Figura 47 Publicidad proyecto “Entre Cerros”	112
Figura 8 Publicidad proyecto “Ciudad de Los Parques”	113
Figura 49 Publicidad proyecto “Ciudad Fabricato”	113
Figura 50 Guía Revista Propiedades	115
Figura 51 Mapa guía proyecto “Siembra”	116
Figura 52 Mapa guía proyecto “Cerros de Avellaneda”	116
Figura 53 Mapa guía proyecto “Tierra Grata”	116
Figura 54 Publicidad proyecto “Belo Horizonte”	117
Figura 55 Publicidad proyecto “El Bosque”	117
Figura 56 Publicidad proyecto “Valle Verde”	118
Figura 57 Publicidad proyecto “ENTRECERROS”	118
Figura 58 Distribución de la población por secciones urbanas con un nivel educativo máximo alcanzado de superior y/o postgrado, 2005-2018	120
Figura 59 Distribución espacial (a nivel manzana) de la vivienda estrato 4 en Bello.....	122
Figura 60 Distribución espacial (a nivel manzana) de la vivienda estrato 1 y 2 en Bello.	123
Figura 61 Distribución espacial (a nivel manzana) de la vivienda estrato 3 en Bello.....	124

Siglas, acrónimos y abreviaturas

AMVA: Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

BCH: Banco Central Hipotecario.

CAMACOL: Cámara Colombiana de la Construcción.

CNPV: Censo Nacional de Población y Vivienda.

DANE: Departamento Administrativo Nacional de Estadística.

DEMOT: Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial.

ELIC: Estadísticas de Licencias de Construcción.

EPM: Empresas Públicas de Medellín.

ICT: Instituto de Crédito Territorial.

INURBE: Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y de Reforma Urbana.

PEMOT: Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial.

PIB: Producto Interno Bruto.

POT: Plan de Ordenamiento Territorial.

SMMLV: Salario Mínimo Mensual Legal Vigente.

UPAC: Unidad de Poder Adquisitivo Constante.

VIP: Vivienda de Interés Prioritario.

VIS: Vivienda de Interés Social.

Resumen

El municipio de Bello, ubicado al norte del área metropolitana de Medellín (Colombia), se ha caracterizado por un auge de la construcción de vivienda en altura en las últimas 2 décadas, lo cual ha implicado cambios significativos en su paisaje físico urbano. A partir de este fenómeno como referencia, el presente trabajo de investigación se enfoca en examinar las prácticas espaciales de los agentes de la promoción inmobiliaria.

Este trabajo se ubica bajo una perspectiva de economía política urbana, a partir de la cual se entiende la urbanización como proceso y se identifican los actores y sus relaciones en un plano sociopolítico. Como metodología de investigación, se acudió principalmente a un análisis espacial cualitativo y cuantitativo a partir de datos espaciales e información estadística sobre la producción de vivienda en Bello. Su estructura está compuesta por un breve contexto histórico de la producción capitalista de vivienda, identificando los actores y las relaciones principales de esta producción. Posteriormente, se identifican los agentes de la promoción inmobiliaria que inciden en el municipio de Bello y sus escalas sociales y espaciales de actuación. Finalmente, se examinan cuáles son las prácticas de segmentación socioespacial desplegadas por las promotoras-constructoras.

Se concluye que las zonas de concentración de grandes proyectos inmobiliarios configuran la principal práctica de segmentación del espacio urbano de Bello, la cual promueve, a su vez, prácticas discursivas que favorecen ideas especulativas sobre áreas específicas del municipio, reproduciendo, en un imaginario social, la segmentación de este. Esta captura del suelo, a partir de sus capacidades portantes, y del espacio por parte de los agentes de la promoción implican el despliegue de relaciones de poder entre distintos agentes que se cristalizan en los procesos de urbanización. Las prácticas de segmentación del espacio y su producción de diferencias espaciales derivan en un paisaje físico que expresa el control que tienen los agentes de la promoción sobre la ciudad y sus suelos.

Palabras clave: prácticas de segmentación socioespacial, promotoras-constructoras, producción de diferencias espaciales, mercado inmobiliario, gobierno urbano.

Abstract

The municipality of Bello, located to the north of the metropolitan area of Medellín (Colombia), has been characterized by a boom in high-rise housing construction in the last two decades, which has implied significant changes in its physical urban landscape. With this phenomenon as a reference, this research focuses on examining the spatial practices of real estate development agents.

This work is based on an urban political economy perspective, from which urbanization is understood as a process and the actors and their relationships are identified on a socio-political level. As a research methodology, we mainly used a qualitative and quantitative spatial analysis based on spatial data and statistical information on housing production in Bello.

Its structure is composed of a brief historical context of the capitalist production of housing, identifying the main actors and relationships of this production. Subsequently, it identifies the agents of real estate development in the municipality of Bello and their social and spatial scales of action. Finally, we examine which are the practices of socio-spatial segmentation deployed by the developers-builders.

It is concluded that the areas of concentration of large real estate projects configure the main practice of segmentation of the urban space of Bello, which in turn promotes discursive practices that favor speculative ideas about specific areas of the municipality, reproducing, in a social imaginary, the segmentation of this.

This capture of land, based on its carrying capacity, and of space by the agents of development implies the deployment of power relations between different agents that crystallize in the processes of urbanization. The practices of spatial segmentation and their production of spatial differences derive in a physical landscape that expresses the control that development agents have over the city and its land.

Key words: socio-spatial segmentation practices, developers-builders, production of spatial differences, real estate market, urban government.

1. Introducción

1.1. Antecedentes académicos frente a la investigación de la segmentación del espacio urbano

Los procesos de segmentación del espacio urbano han sido abordados desde distintas perspectivas, donde existen enfoques sobre la agencia de los sujetos que se mueven por la ciudad, las prácticas de los agentes de la construcción de viviendas urbanas o la incidencia del Estado por medio de políticas de ordenamiento territorial, donde se suele vincular la relación de ello con pautas de segregación social. En medio de ello, se asigna prelación a determinados elementos, lo que implica, a su vez, diferencias metodológicas para comprender estos fenómenos.

Di Virgilio y Perelman (2014) plantean una relación entre segregación y desigualdad, donde “la desigualdad social tiene su correlato territorial” (p. 9), esgrimiendo una perspectiva socioespacial que apunta hacia la observación de sus manifestaciones materiales y simbólicas. En medio de la amplitud que significa este planteamiento, se enfocan en los modos a través de los cuales los grupos poblacionales intentan acceder a la ciudad, punto de vista que les supone posicionar las conflictividades por su uso en el centro de la cuestión, complejizando la idea de asumir la desigualdad social a partir de la segregación, como la simple separación en enclaves fijos (lugares de residencia), lo cual implica asumir este proceso como gradientes móviles y relacionales en la ciudad (Di Virgilio y Perelman, 2014). Desde esta perspectiva, las posibilidades que tienen los sujetos de moverse por la ciudad y las barreras que se presentan, son una puerta de entrada para analizar las desigualdades, lo que les lleva, a su vez, a distanciarse de la idea de espacio público como manifestación de los intereses comunes (Di Virgilio y Perelman, 2014).

Partiendo de la misma pregunta por la relación entre desigualdad y segregación, otras perspectivas se enfocan en relacionar los niveles de ingresos de los hogares y lo que ello posibilita en términos de la elección de una determinada vivienda y barrio, esbozando un vínculo entre renta y segregación residencial el cual se operativiza en el acceso a la vivienda,

donde los grupos más favorecidos optan por las zonas con mejor dotación urbana, aunque ello implique asumir mayores costes por este bien (Donat, 2021; Dureau, 2002; Nel-lo, 2021).

Desde estos enfoques no hay una pregunta directa por el constreñimiento del mercado inmobiliario sobre los procesos de segregación social. Janoschka (2002), en su intención de perfilar un modelo latinoamericano de ciudad a partir de los cambios económicos y sociopolíticos ocurridos en América desde de la década de 1970, aporta una mayor precisión sobre los elementos de causalidad de la segregación en este contexto. Para él, la puesta en escena del neoliberalismo significó un achicamiento del Estado y, con ello, una gran reducción en su capacidad de incidir en la gestión y control del desarrollo urbano. Esto, sumado a la profundización de la brecha entre ricos y pobres, derivó en que las ciudades ofreciesen una proliferación de productos, donde el mercado inmobiliario dejó pocas opciones a las clases bajas de la ciudad (Janoschka, 2002).

Con ello, el mercado inmobiliario se presenta como una actividad relevante en la configuración urbana, el cual favorece procesos de fraccionamiento a partir de la difusión de conjuntos habitacionales cerrados y vigilados, así como la construcción de un estilo de vida particular desde la discursividad que produce sobre nuevas formas de socialización (González, 2014; Janoschka, 2002). En esta inserción del mercado inmobiliario en la trama de la ciudad contemporánea, se reconoce una ruptura de la tendencia a clasificar las ciudades como grandes separaciones físicas entre ricos y pobres -por ejemplo, bajo modelos como centro-periferia-, pues lo que se presenta en realidad, es una mezcla social a gran escala pero, se refuerza un patrón de fragmentación en la escala micro (Buzai y Baxendale, 2006; Janoschka, 2002; Rio, 2007).

En esta línea analítica sobre el papel que cumplen agentes de la construcción en la configuración de la ciudad, se caracterizan actores específicos como las promotoras, constructoras, entidades estatales, fondos de inversión y entidades financieras, siendo estos dos últimos de gran relevancia en el desarrollo inmobiliario contemporáneo (Harvey, 2013; Méndez, 2019; Santana, 2021; Santana Rivas et al., 2021). Aquí, el sector inmobiliario desempeña una función clave para absorber de forma rentable los excedentes de capital, donde la producción del espacio como mercancía ha posibilitado generar amplias masas de

plusvalía y la circulación de capitales ficticios (Méndez, 2019; Santana, 2021). Esta captura del espacio por parte de estos agentes implica la consolidación de un

proceso de mercantilización, tanto del suelo o la vivienda en particular, como de la ciudad en su conjunto, donde su valor de mercado prima sobre cualquier otra consideración, incluida su función social como espacio para habitar y, en consecuencia, su valor de uso. (Méndez, 2019, p. 25)

Esta línea de investigación parte de una perspectiva de economía política urbana, donde se integra el análisis histórico y espacial, la identificación de actores en un plano sociopolítico, la captura del aparato estatal y los patrones de acumulación de capital. En términos metodológicos, se exploran los agentes, las relaciones que se tejen entre ellos y sus prácticas espaciales; reconociendo principalmente al Estado, las entidades financieras y las promotoras de la construcción. Para Santana Rivas et al. (2021), el establecimiento de dos relaciones claves: Estado-promoción y finanzas-promoción, permite identificar "transformaciones cuantitativas y cualitativas resultantes de la financiarización del capitalismo y la neoliberalización del Estado" (p. 240).

Este enfoque ha abierto nuevos horizontes de investigación sobre los procesos de urbanización contemporáneos, los cuales venían siendo abordados con el modelo clásico de *ciudad formal-ciudad informal*. Para el caso de Medellín, estudios como los de Uribe (1978), en una dialéctica entre clase y espacio, analizan los inicios de la urbanización de la ciudad durante el período de industrialización en el siglo XX, exponiendo los elementos que configuraron la producción del espacio urbano y los mecanismos que posibilitaron una determinada forma de ocupación. Fundamentalmente, plantea una relación entre el Estado y la clase dominante, donde a través de los mecanismos del sistema de valorización y los poderes locales, que pueden funcionar armónica o antagónicamente, se genera una adecuación del espacio para la reproducción ampliada del capital, lo cual se acentúa en una producción legal (formal) y una producción ilegal (informal) del espacio, esta última concentrada en las poblaciones de menores ingresos y de baja escolaridad quienes, en un uso de poder local, construyen a su vez asentamientos urbanos en aquellas zonas que no son intervenidas por el Estado. Esto, deriva en un proceso claro de segregación socioespacial,

donde los grupos con mejores ingresos se ubican en las zonas con una adecuada dotación urbana, en contraste con el resto de la población (Uribe, 1978).

En la producción actual de la ciudad, han emergido nuevos actores que van más allá del Estado, así como nuevas prácticas y relaciones de agentes privados que han complejizado el proceso de urbanización. En un análisis de las prácticas del sector inmobiliario pero con un enfoque sobre los procesos de financiarización de la producción de ambiente construido, se perfila la conversión de la vivienda en un activo financiero, donde la renta del suelo (absoluta, diferencial o de monopolio) se transfigura, vía instrumentos financieros, en renta derivada a través de cuotas de fondos de inversión, hipotecas titulizadas, acciones, entre otras (Santana Rivas et al., 2021).

Así, algunos trabajos siguen las pistas de financiarización en la producción de ambiente construido a partir de la acción del mercado inmobiliario en el Valle de Aburrá, siendo un enfoque poco abordado para analizar la urbanización de esta área metropolitana (Santana Rivas, 2021; Santana Rivas et al., 2021). Para ello se identifica inicialmente, el auge de la construcción y la relevancia del sector financiero, los cuales adquieren un protagonismo mayor frente a la industria manufacturera (Santana, 2021), derivando para el caso del Valle de Aburrá, en un boom de la construcción, sobreproducción de vivienda, y aumento acelerado y continuo de precios (Santana e Hidalgo, 2020).

Bajo este contexto, se marcan diferentes estrategias de inversión en función de los distintos segmentos de la vivienda: VIP, VIS y No VIS. Al respecto, Santana Rivas et al. (2021) expresan que la implementación de programas de subsidios a las No VIS implicó un aumento del precio de la vivienda y una inclinación hacia la producción de este segmento, desestimulando en Medellín la construcción de viviendas VIS y, además, una separación clara de la VIP hacia la periferia de la ciudad. Los programas de subsidios, en este contexto, son una manifestación de la relación Estado-promoción, la cual se complementa con otras políticas como los topes máximos de precios por segmentos de vivienda, el cruce de distintos subsidios directos y las gabelas para el acceso a suelo urbano (Santana Rivas et al., 2021). De allí se desprenden algunos elementos que, según Santana (2021), deben formar parte del análisis y discusión pública, tales como los patrones de segregación residencial y el problema

de la vivienda para las clases medias y bajas debido a la burbuja especulativa del mercado inmobiliario.

Alfonso (2014) coincide en la existencia de inversiones segmentadas por parte de los productores formales de vivienda en Bogotá, los cuales producen sabiendo para quién lo hacen y dónde lo hacen, incidiendo de manera decisiva en la segmentación del mercado inmobiliario residencial y en la segregación socioespacial. A su vez, el movimiento de los precios es un factor clave, donde los agentes del sector constructor intentan sacar su mayor provecho en las distintas inversiones. Yunda (2019), en su estudio de la incidencia de la política de estratificación en la planificación de la ciudad de Bogotá, plantea que las empresas intentan cooptar ciertas áreas para producir vivienda de alto costo, incrementando el valor del suelo en zonas donde, incluso, no se ha construido. De allí, los resultados de su investigación arrojaron que, en el período 2010-2015, la densificación predio a predio del Distrito Capital estuvo sesgada hacia los estratos altos 5 y 6, los cuales constituyen el 13% del área total de la ciudad, pero recibieron en el periodo analizado un 57% del total de área licenciada en vivienda y un 61% del total del área licenciada en oficinas y comercio (Yunda, 2019).

En este sentido, se deriva un elemento que forma parte de la configuración contemporánea de las ciudades, imbuidas por el mercado inmobiliario, y son las prácticas de segmentación socioespacial de las promotoras-constructoras, las cuales forman parte de la producción del espacio.

1.2. Situación problema identificada en el municipio de Bello

En la última década, el municipio de Bello¹ ha obtenido un gran protagonismo en el mercado de la vivienda nueva en Antioquia. Desde 2014, Bello se ha movido entre los tres primeros lugares de oferta de vivienda por proyectos residenciales. Asimismo, según la Cámara Colombiana de la Construcción (CAMACOL), al cierre del año 2019 Bello se ubicó

¹ Bello, junto con Medellín (la capital) y otros ocho municipios conforman la subregión Valle de Aburrá, ubicada en el departamento de Antioquia, Colombia.

en el segundo lugar en ventas con 4.657 unidades, luego de Medellín, ciudad que retomó la punta con 4.798 unidades (Sarmiento, 2020). Entre junio de 2020 y junio de 2021, año durante el cual la emergencia sanitaria ocasionada a partir del COVID-19 afectó distintos sectores de la economía, Bello se ubicó primero, registrando 2.699 ventas, seguido de Medellín, donde se vendieron 2.009 viviendas (CAMACOL Antioquia, 2021).

Derivado de este proceso, donde Bello se ha consolidado como nicho de inversión para el sector de la construcción, se han impulsado obras como los intercambios viales de Solla y La Seca, así como la avenida Regional Oriental Norte, en respuesta tanto al crecimiento poblacional como del tráfico vehicular.

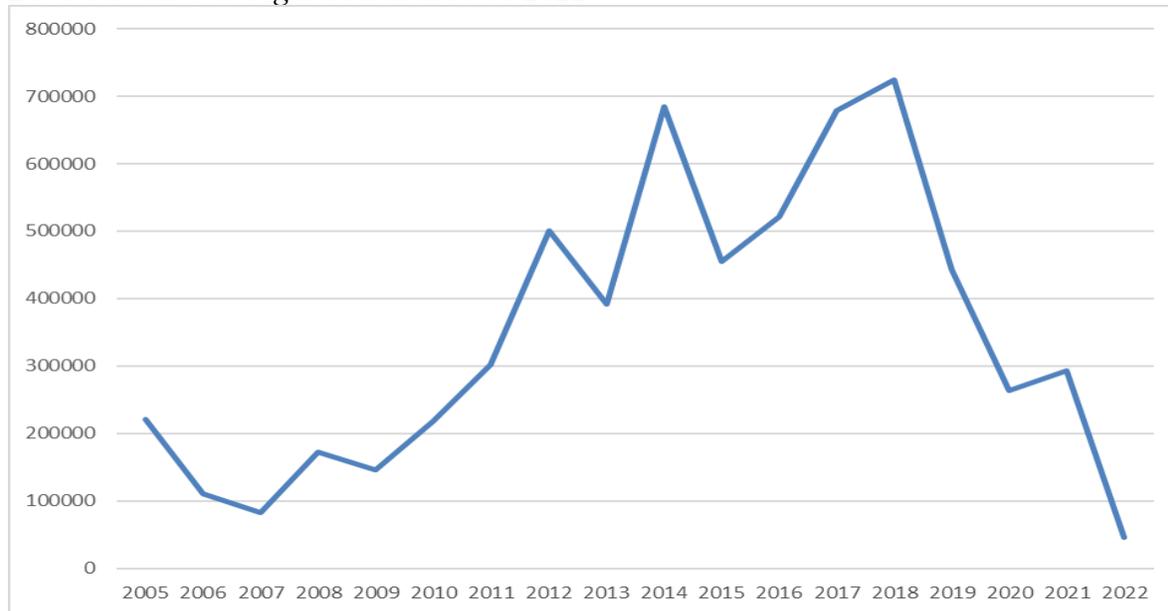
Bello se ha posicionado como una ciudad en crecimiento con futuro. El territorio ha tenido un gran avance, convirtiéndose en el epicentro ideal para la inversión inmobiliaria, aportándole así crecimiento y dinamismo a toda la región. Esta y otras razones nos han impulsado a desarrollar los mejores proyectos en esta zona del Valle de Aburrá, asegurando para nuestros clientes un ambiente tranquilo y con muchos beneficios. (Valora Analitik, 2021, párr. 5)

Afirmó Juan Carlos Villegas, director de Planeación de Bienes & Bienes, empresa que actualmente ofrece vivienda nueva en cuatro proyectos residenciales.

Uno de los hitos importantes que ha permitido este dinamismo inmobiliario en el municipio es el Acuerdo 033 de 2009 del Concejo de Bello, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial -POT-, ya que “hace al sector atractivo para los desarrolladores, pues es posible edificar un alto número de viviendas en grandes lotes, mientras que en municipios cercanos no es tan usual” (Orrego, 2021, párr. 2). Así, de acuerdo con los datos disponibles del Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE- (2022), desde el año 2008 se registra una tendencia ascendente en las áreas licenciadas para la construcción de vivienda en Bello, aspecto que alcanzó su pico en el año 2018.

Figura 1

Histórico de áreas licenciadas (en m²) para construcción de viviendas en el municipio de Bello con corte al segundo trimestre de 2022



Nota. Elaboración propia a partir de Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2022).

Con esta revisión y ajuste al POT comenzó a perfilarse una nueva imagen sobre el municipio. Eduardo Loaiza, gerente de CAMACOL, regional Antioquia, expresó en una entrevista concedida en el año 2014 que: “Bello acabó con el estigma de que no se podían hacer proyectos de estrato 4, 5 y 6. Hoy se tienen y son exitosos” (Pareja, 2014, párr. 4). Igualmente, Carlos Muñoz López, alcalde del momento, aseguró que: “la nueva ciudad no piensa en viviendas baratas ni de interés social sino en las de alto rango. Hace tres años solo teníamos casas estrato 1 y 2, pocas del 3 y 4” (Pareja, 2014, párr. 5).

De allí que las empresas desarrolladoras se fijasen cada vez más en el municipio, pues han encontrado en los planes de ordenamiento un camino para la inversión.

Claudia Londoño, gerente de la inmobiliaria La Mansión, explica que debido a esto se han generado unidades residenciales de gran formato, pues ese era el modelo que planteaba el plan de desarrollo con el objetivo de tener mayores recaudos de impuesto predial. Hoy ya existen y siguen en construcción modelos de vivienda nueva que van desde 200 unidades habitacionales hasta 1.500 o 1.600. ‘Para los constructores es

muy atractivo porque se desarrollan ‘pequeñas ciudades’ donde es asequible comprar vivienda y deja mucha utilidad’ (Orrego, 2021, párr. 3).

Este auge de la construcción fue favorecido, a su vez, por programas de gobierno, donde en el sector vivienda jugó un papel importante la política de subsidios implementada desde el nivel nacional para la compra de vivienda nueva tanto en el segmento VIS como No VIS. Estos programas fueron gestionados como forma de estimular la economía en un momento donde la situación provocada por la caída del precio de los commodities a mediados de la década pasada, generó impactos fiscales negativos para el Estado colombiano. Lo anterior, bajo el argumento de que la construcción permite el jalonamiento de distintos sectores de la industria.

La posibilidad de negocio en Bello se debe, según el análisis del portal Valora Analitik (2021), a los proyectos de espacio público, comercio, centros de salud y educación, áreas recreativas, y desarrollo vial que permite la cobertura de transporte público con fácil conexión a los municipios del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Sin embargo, es posible encontrar otras miradas frente a lo que ha sido el desarrollo urbano del municipio, donde se plantean deficiencias en términos de movilidad, equipamiento urbano y espacio público. Este último aspecto, hace parte de una tendencia que se replica en toda la zona urbana del Valle de Aburrá, en la cual, para el año 2018, ninguno de sus 10 municipios ofrecía más del 35% del indicador mínimo de espacio público sugerido por la Organización Mundial de la Salud, el cual es de 15 metros cuadrados por persona (Jiménez, 2020).

Pese a que el municipio de Bello es considerado como una ciudad emergente, su crecimiento económico, social y ambiental, no se ha dado en coherencia con el crecimiento de la población, tal y como lo confirma el Plan de Desarrollo del municipio de Bello –PMD Bello (2020), al enunciar problemáticas como el alto porcentaje de asentamientos urbanos, el proceso de densificación sin el control requerido, falencias en el sistema de movilidad, bajo crecimiento en la calidad de vida de sus habitantes y disminución en el índice de espacio público verde por habitante,

esto aunado a un Plan de Ordenamiento Territorial desactualizado. (Díaz y Llanos, 2021, p. 7)

Reconociendo estas falencias en el municipio, la pasada administración inició, en el año 2021, una campaña que anunciaba la revisión del POT, donde Bello sería pionera en el país en la formulación de un plan de tercera generación.

Así lo explicó Carlos Pinto, secretario de Planeación del municipio, quien apuntó a la consolidación de Bello en su centro para evitar cada vez más la construcción hacia las laderas y evitar el crecimiento descontrolado: ‘Bello hoy tiene tres grandes centralidades que son las estaciones Madera, Bello y Niquía, todas asociadas al sistema Metro. Vamos a fortalecer mucho esa línea en el POT nuevo y queremos que esos centros urbanos se consoliden. También priorizaremos la futura llegada del ferrocarril de Antioquia’ (Orrego, 2021, párr. 6).

No obstante, en lugar de presentar una propuesta de Plan de Ordenamiento Territorial, aquella alcaldía expuso ante el Concejo de Bello los avances de un proyecto de modificación excepcional de norma urbanística, con la pretensión de abordar situaciones como los asentamientos informales de gran consolidación en el municipio y que están fuera del perímetro urbano, normas generales y básicas de construcción en los centros poblados, polígonos que están generando conflictos por los usos del suelo, y las potencialidades de la llamada Determinante Metropolitana Centralidad Norte, proyecto con el cual se perfila la construcción de un Valle de Aburrá policéntrico.

Bajo este contexto, la dinámica urbana de Bello ha atravesado un punto de inflexión, pasando de ser un municipio con una estructura centralizada alrededor del Parque Principal, funcionalmente ligada a la industria, tal como fue consignado en el primer Plan de Ordenamiento Territorial elaborado en el año 2000, a una ciudad pensada para la descentralización -en términos de funciones comerciales y de servicios- en el marco metropolitano, articulando una producción de vivienda en masa a partir del despliegue del mercado inmobiliario, el cual ha encontrado caminos favorables para la inversión tanto desde las normas urbanísticas locales, como en los proyectos del Área Metropolitana del Valle de

Aburrá. Por ello, el sector inmobiliario se convierte en un actor clave en la configuración de la morfología del municipio, en el cual se presenta el contraste entre equipamientos urbanos bastante desarrollados y condiciones de habitabilidad deficientes, tanto dentro como fuera del perímetro urbano.

Esta situación, a su vez, se da en el marco de una administración municipal que, por lo menos desde el discurso, reconoce la existencia de diversos asentamientos informales consolidados, así como la responsabilidad de la Alcaldía de atender la situación y adelantar programas que permitan unas condiciones mínimas de habitabilidad con las que no cuentan, según lo expresado por la Secretaría de Planeación en sesión extraordinaria del Concejo de Bello del 2 de junio de 2022². Lo anterior, aunado al fallo del Consejo de Estado donde se obliga al municipio y a EPM adelantar todas las acciones necesarias para proveer los servicios de acueducto y alcantarillado en sectores de la vereda Granizal (Facultad de Derecho y Ciencias Políticas Universidad de Antioquia, 2020) implica, para la actual alcaldía, acciones que introduzcan cambios en el ordenamiento territorial en función de atender, también, las problemáticas de este tipo de asentamientos.

Por otro lado, a nivel metropolitano se gestan proyectos de planificación e intervención urbana en los cuales se vincula el municipio de Bello. En diciembre de 2019 fue aprobado el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Valle de Aburrá, el cual se fundamenta en los propósitos de “armonizar el territorio metropolitano y regional, aumentar la eficiencia territorial y promover el desarrollo de la sociedad” (Área Metropolitana del Valle de Aburrá, s. f., párr. 2), al cual se deben ajustar los planes de ordenamiento de los municipios.

Adicionalmente, el escenario configurado durante el 2020 y 2021 a partir de hechos como la crisis de suministros, el alza de precios, la caída de índices económicos, la pandemia, influyó en una reducción de la venta de vivienda tanto en el Valle de Aburrá como en Colombia. No obstante, en el primer semestre de 2022 aumentó la demanda de este inmueble,

² La actual alcaldesa, quien inició funciones el 1 de enero de 2024, pertenece a la misma línea política y organizativa del mandatario saliente, el cual estuvo en el cargo hasta junio de 2023, cuando se ratificó una condena en su contra por corrupción.

pero también los precios en un 14%, siendo el incremento para la vivienda VIS de un 21% y para la No VIS de un 8% (Núñez, 2022) en medio de un escenario de incertidumbre por el rumbo que pudiesen tomar los mercados.

La tipología de viviendas construidas en Bello es una puerta de entrada para observar cambios en la configuración socioespacial del municipio. En particular, los precios son síntomas de procesos que se conducen en Bello, tales como especulación, encarecimiento de materias primas, movilidad poblacional y diferenciaciones sociales. Según los datos disponibles del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2022b), a partir del 2010, hay una variación sustancial en los rangos de precios de vivienda que se construye, siendo el segmento No VIS y hasta un precio de 350 SMMLV, el que predomina en el municipio.

La preponderancia que adquiere el segmento No VIS, el cual se ha localizado en zonas específicas de Bello y se ha insertado en una lógica de configuración de nuevas centralidades metropolitanas, genera la pregunta por las consecuencias socioespaciales de este desarrollo urbano, donde en medio de todo este entramado, el mercado inmobiliario ha logrado desplegarse en el municipio de Bello modificando desde distintos órdenes su morfología, en particular, el mercado de la vivienda se configura como una espacialidad clave.

Por tanto, en medio de este contexto inicialmente descrito, analizo el rol particular que juegan las promotoras-constructoras en la segmentación socioespacial del municipio de Bello, ahondando en la manera en que el mercado inmobiliario se despliega en esta zona del norte del Valle de Aburrá y las estrategias y relaciones mediante las cuales opera. Lo anterior, bajo la pregunta: ¿Cuáles son las prácticas de segmentación socioespacial instauradas por parte de los agentes promotores-constructores en la producción de vivienda en Bello durante el período 2005-2022?

Desde los estudios socioespaciales, el análisis del desarrollo urbano desde la acción del mercado inmobiliario conlleva una mirada sobre la producción y representaciones de la ciudad, y sus efectos socioespaciales en el municipio de Bello. El abordaje de esta óptica de

reconfiguración urbana implica ahondar en la relación entre actores como las promotoras, constructoras, Estado e instituciones financieras, a través de los cuales es posible la realización de unas prácticas de segmentación socioespacial en la construcción de ambientes residenciales.

1.3. Marco teórico

Este proyecto de investigación se inscribe en un marco conceptual de economía política urbana, a partir del cual se asume la urbanización como proceso. Las relaciones capitalistas son su fuente principal de producción, entendida en su mayor nivel de amplitud, es decir, la producción de la vida en general -instrumentos jurídicos, políticos, sociales- (Lefebvre, 2013), lo cual se desenvuelve en un campo de acción con multiplicidad de sujetos que establecen una diversidad de relaciones simétricas y asimétricas, tanto de negociación, conflicto, acuerdo o solidaridad.

En la relación urbanismo y capital, Harvey (1977) ubica el excedente y la organización espacial como dos de los elementos para interpretar la ciudad como expresión del urbanismo. El excedente, entendido como acumulación de capital, juega un papel clave para la reproducción del mismo, donde en sus crisis inherentes de sobreacumulación, aquel tiende a ser reinvertido en proyectos de largo plazo (como obras públicas de gran escala) o en una movilización espacial hacia espacios nuevos y más rentables (Harvey, 2021). En cuanto a la organización espacial, Harvey (1977) plantea que la necesidad de conseguir beneficios en el mercado de la vivienda mediante inversiones especulativas, así como también en los procesos de cambio de uso del suelo, estimula la demanda de viviendas y propiedades comerciales en ciertos lugares, impidiendo el flujo de fondos hacia otros, por lo que la circulación de plusvalor es mucho más compleja en este sector de la economía. Esto deriva en una creciente fragmentación del espacio urbano a partir de lo que este autor denomina economía política del lugar, es decir, procesos selectivos de valorización y extracción de rentas (Santana Rivas et al., 2021).

La acción del capital, por ende, se inserta en el espacio y forma parte de su producción, siendo las formas urbanas condicionadas en gran medida por su actividad. De esta manera, el abordaje de la ciudad desde una perspectiva de economía política urbana implica una indagación por los elementos constitutivos del capital que aportan al desarrollo de las tramas de urbanización. El capital como proceso de producción, circulación y consumo (Aalbers y Christophers, 2014) es uno de los aspectos claves para comprender este desarrollo. La búsqueda de medios para la producción de mercancías y un mercado para su venta hacen de la circulación un proceso esencial para la permanencia del capital (Aalbers y Christophers, 2014), donde la producción de mercancías puede efectuarse en ámbitos como el industrial y el ambiente construido (Harvey, 2013; Lefebvre, 2013; Santana Rivas, 2019).

Estos ámbitos de producción han sido relacionados bajo las categorías de circuito primario y segundo circuito o circuito secundario desarrolladas por Henri Lefebvre y modificadas por David Harvey (Gotham, 2009; Lefebvre, 2013; Santana, 2021; Santana Rivas, 2019), las cuales, aunque no escapan a diferencias conceptuales entre estos dos autores³, aluden a circuitos de acumulación a partir del desplazamiento sectorial y geográfico de los excedentes de la producción (Harvey, 2021; Lefebvre, 2013; Lois González et al., 2016; Santana, 2021; Santana Rivas, 2019).

El circuito primario se refiere a la producción industrial clásica de bienes (Lois González et al., 2016; Santana Rivas, 2019) mientras que el segundo circuito (de Lefebvre) o circuito secundario (de Harvey) expresa la circulación de capital (habitualmente excedentes) hacia la producción de ambiente construido, lo cual ha sido esencial para los procesos de urbanización (Gotham, 2009; Lefebvre, 2013; Lois González et al., 2016; Santana Rivas, 2019).

Esta circulación de capital entre los circuitos -categorizado por David Harvey como capital switching (Lois González et al., 2016)- fue planteada inicialmente por Henri Lefebvre (2013), quien le atribuyó a lo inmobiliario un papel clave para los grandes países industriales

³ Para una revisión de las diferencias entre el segundo circuito de Lefebvre y circuito secundario de Harvey, ver Santana Rivas (2019).

de mediados del siglo XX, pues esta rama dejó de ser secundaria y adquirió “una función esencial, la lucha contra la tendencia a la disminución de la tasa de beneficio medio” (p. 370). Santana (2019) señala que, para Henri Lefebvre, el segundo circuito (lo inmobiliario) permite la absorción de excedentes que no pueden ser realizados en el primero y, a su vez, es la solución para la reproducción de las relaciones sociales de producción capitalistas en tanto requiere de una concentración de actividades de otros sectores en él, alcanzando un punto donde no está subordinado a los excedentes del primer circuito y se convierte en un ámbito de acumulación estructural.

La cuestión del segundo circuito de acumulación reviste para Henri Lefebvre una importancia trascendental. De este se deriva la emergencia del espacio como elemento central para la comprensión del capitalismo, en tanto que lo inmobiliario significa para Lefebvre (2013) la producción del espacio y, con ello, perfila que el capitalismo produce un espacio.

En este sentido, Santana (2019) plantea que, según David Harvey, esta absorción de excedentes hacia el segundo circuito permite la producción de ambiente construido, ya sea para capital fijo -expresado, por ejemplo, en vías, ferrocarriles o puertos- o para fondos de consumo como la vivienda. Lo anterior no significa, por tanto, “la desaparición de la producción del espacio como sector que presupone la existencia de otros circuitos, sino la tendencia a desplazar las actividades centrales del capitalismo” (Lefebvre, 2013, p. 369).

Este desplazamiento de capital hacia la producción de ambiente construido, a su vez, no está exento de crisis debido a factores como la sobreproducción, la carencia de demanda efectiva y lenta rotación del capital, por lo que, para Lefebvre (2013), el espacio, en sí mismo, debe ser movilizad, lo que se traduce en la destrucción de viejos y nuevos espacios que permitan, según Gotham (2009), crear nuevas oportunidades de inversión.

Así, la configuración de la urbanización se enmarca en una disputa por la apropiación del espacio donde, en la dinámica contemporánea de las ciudades, el mercado inmobiliario como movilizad de capitales, ha logrado plantarse de sobremanera e incidir profundamente en el rumbo de las urbes (Harvey, 2013; Méndez, 2019). Esta concepción configura el eje orientad del proyecto de investigación esbozado, pues permite reflexionar sobre la

expansión e intensificación del mercado inmobiliario hacia el norte del Valle de Aburrá, específicamente el municipio de Bello, y los cambios que este ha experimentado en las últimas 2 décadas tanto en su parque residencial, como en infraestructuras comerciales, configurando una producción de ambiente construido expresado principalmente en fondos de consumo, pero con un rezago en capital fijo. La trascendencia del sector constructor allí sugiere modificaciones en la vocación económica del municipio, donde lo inmobiliario adquiere una relevancia mayor en contraste con el grado de producción fabril del siglo XX.

Aalbers y Christophers (2014) le asignan a la vivienda un papel central en los procesos de acumulación, pues

Contrario a la mayoría de otros bienes de consumo, esta puede resultar rentable no solo para invertir en la producción de vivienda, sino también en su propiedad, pues mientras el precio de mercado de un carro o laptop baja (aun cuando este no se use), el precio de mercado de una vivienda a menudo se mantiene estable o incrementa ya sea que esta se use o no, debido a que el precio del suelo subyacente típicamente no decrece en el largo plazo. Este simple hecho, -el papel de la vivienda como reserva de valor- resulta de una significancia enorme para entender la circulación de capital en el mundo contemporáneo⁴ (Aalbers y Christophers, 2014, p. 376).

Esta relevancia de la producción de vivienda, sin embargo, no se agota en su análisis como una mercancía inmobiliaria y valor de cambio, sino que, esta implica una espacialidad inmersa en la acción del mercado inmobiliario sobre el suelo, la cual se enmarca en lo que Harvey (2021) describe como desplazamiento sectorial y espacial del capital. Este desplazamiento se genera en medio de normativas sobre el ordenamiento territorial que incluyen escenarios estatales como hacedores de política pública. En este contexto, Aalbers y Christophers (2014) ubican el papel del Estado como facilitador en el proceso de cambio de capital, en tanto dispone de instrumentos jurídicos para el despliegue de procesos constructivos, como forma de dinamizar la economía en general y la vivienda en particular,

⁴ Traducción propia.

manteniendo los precios elevados. De allí que las promotoras-constructoras ejerzan como grupos de presión sobre el Estado para que actúe en consecuencia.

Así, Santana Rivas et al. (2021) plantean una relación Estado-promoción para comprender la neoliberalización del Estado. Este nexos funge como un engranaje clave a partir del cual se derivan elementos como las políticas habitacionales, de vivienda y de ordenamiento territorial, y su relación con instrumentos jurídicos que favorecen la dinámica inmobiliaria y la minimización del riesgo de inversión.

La espacialidad propia de la producción capitalista de vivienda, por tanto, implica la convergencia de actores en una segmentación del espacio en función de las posibilidades de inversión. En este sentido, la vivienda comienza a perfilarse como expresión de la distribución espacial desigual de la riqueza, en tanto marca las diferencias para el acceso a un activo individual localizado en una zona particular de la ciudad. Estos procesos de división social a partir de la vivienda han adquirido nuevas formas, donde en la producción actual de la ciudad han emergido nuevos actores que van más allá del Estado, así como nuevas prácticas y relaciones de agentes privados que han complejizado el proceso de urbanización.

A partir de lo anterior, la relación subyacente al posicionamiento teórico que asumo en este proyecto se da entre espacio y capital, en tanto este se inserta en el primero y forma parte de su producción, no de manera abstracta, sino que reviste una configuración espacial que condiciona con determinadas características los procesos de urbanización. De allí la necesidad de observar el proceso de transformación urbana de Bello desde elementos que permiten su producción, ahondando por el proceso del cual es resultante su configuración urbana actual y evitando asumir el mercado inmobiliario como algo irreducible y, por ende, no problemático (Harvey, 2018), pues sus prácticas de segmentación del espacio configuran procesos socioespaciales particulares en el municipio.

El cambio en la vocación económica de Bello perfila la incidencia del capital inmobiliario, específicamente en la producción de bienes de consumo, lo cual expresa la tesis de Harvey basada en la creación de entornos contruidos para posibilitar la acumulación (Gotham, 2009). En este sentido, el despliegue de la producción capitalista de vivienda en

Bello, como expansión geográfica de un circuito de acumulación dirigido hacia la producción de ambiente construido constituye la perspectiva de análisis para observar la manera en que el capital inmobiliario se ha asentado en el municipio, donde con la categoría de prácticas de segmentación socioespacial pretendo ahondar en la espacialidad de dicha expansión.

Así, la cooptación tangible del suelo y su condicionamiento sobre unas pautas de ocupación, no necesariamente a partir de la generación de grandes áreas segregadas, sino, a partir de artefactos urbanos que se incrustan en el suelo con distintos grados de densidad en zonas geográficamente estratégicas, perfilan la base de prácticas materiales de segmentación por parte de agentes promotores-constructores.

No obstante, los mecanismos de proyección de imaginarios como prácticas discursivas que circulan en el marketing inmobiliario y documentos de política pública son de relevancia en este proyecto, en tanto favorecen ideas especulativas sobre áreas específicas del municipio que favorecen, igualmente, una segmentación de este.

A su vez, estas prácticas de segmentación, aunque se basan en la relación capital-espacio, no están aisladas del contexto en cual se despliegan. Como afirma Aalbers y Christopher (2014), es necesario “integrar siempre la empírea, las teorías, las políticas y los mercados de la vivienda en su contexto político-económico, es decir, a no estudiar la vivienda aisladamente de su contexto social⁵” (p. 388). Por lo cual, las relaciones escalares de los actores toman un papel relevante en la producción capitalista de vivienda en Bello, en particular, aspectos referidos a la descentralización del área metropolitana y las políticas nacionales de subsidio y fomentos al sector de la construcción.

Más allá de plantear en este trabajo un análisis económico a partir de la categoría de circuito secundario, el foco está centrado en las prácticas espaciales que despliegan los agentes promotores-constructores en este desplazamiento del capital hacia lo inmobiliario. Para Santana (2019), el uso de la categoría de circuito secundario de Harvey posterior a la crisis de 2008 se centró en análisis financieros, los tránsitos de un circuito a otro y exámenes sobre la comprobación de procesos contracíclicos, pero sin asignársele la importancia debida

⁵ Traducción propia.

al espacio social en la producción de ambiente construido, pues, según este autor, se ha descuidado el hecho de que, aunque la baja composición orgánica del capital en esta rama permite mayor plusvalía debido a que aumenta su valor, el valor de cambio puede ser manipulado y afectado por los aspectos sociales y espaciales de las mercancías inmobiliarias.

Así, la noción de prácticas de segmentación socioespacial permite observar desde una dimensión geográfica y política la acción de las promotoras-constructoras, en un estudio de la espacialidad del mercado inmobiliario, como aporte al análisis de la producción de la ciudad desde los agentes, observando los procesos de los cuales se derivan diferencias espaciales.

1.4. Marco metodológico

Como método de investigación, ubico este proyecto desde una perspectiva de economía política espacial de las relaciones que configuran la producción del espacio, lo cual se basa en una dialéctica marxista que aborda los múltiples elementos de los procesos de urbanización (Harvey, 2018; Lefebvre, 2013).

El modo dialéctico ubica en primer plano las relaciones (Harvey, 2018; Lefebvre, 2013), teniendo presente que supera la noción de reducir todo a flujos, pues cuando ello es así se tiende a desconocer que, en la práctica, “estamos rodeados de cosas, instituciones, discursos e incluso estados mentales de tal permanencia y poder relativos que sería necio no reconocer esas evidentes cualidades” (Harvey, 2018, p. 23). Así, este método se preocupa fundamentalmente por las relaciones, flujos y procesos que producen las cosas, “Por ejemplo, en nuestro mundo contemporáneo, los flujos de capital (bienes y dinero) y de personas dan origen, sostienen o socavan lugares como fábricas, barrios y ciudades entendidas como cosas” (Harvey, 2018, p. 73).

De allí la necesidad de observar el proceso de transformación urbana de Bello desde elementos que permiten su producción, ahondando en la diferenciación espacial no como simplemente dada, sino indagando por el proceso del que es resultante, pues las prácticas de

segmentación del espacio por parte de los agentes promotores-constructores configuran determinados procesos socioespaciales en el municipio.

La noción de cambio no es ajena a esta perspectiva, pues se asume como una característica permanente de las cosas, de lo que se trata, sin embargo, es de analizar cómo, cuándo y dónde las cosas adquieren una cierta permanencia (Harvey, 2018). De tal manera que, con este proyecto, se analiza un ciclo del mercado inmobiliario en el municipio de Bello, comprendido en el período 2005-2022, dentro del cual se presentó una curva ascendente en la construcción de vivienda.

Harvey (2018), a su vez, llama la atención sobre lo movedizo que puede ser la dialéctica y el escepticismo que ella genera ante la abundancia de información, no obstante, la cuestión está en “intentar identificar un número limitado de procesos subyacentes muy generales que simultáneamente unifican y diferencian los fenómenos que vemos en el mundo que nos rodea” (p. 84), de manera que “podemos concebir, por ejemplo, un proceso común de circulación del capital, que da origen a una infinita variedad de paisajes físicos de la ciudad y de formas sociales” (p. 84).

Por ello, es importante anotar que, con este proyecto, no hay una pretensión de abordar todos los elementos que configuran la producción de la ciudad, pues, por una necesidad de delimitación analítica, aspectos como la incidencia de organizaciones sociales, la percepción y movilidad ciudadana, entre otros, están al margen. Es decir, no se pretende asumir a los promotores-constructores como los únicos agentes que producen espacio, más bien, desde un ángulo que analiza sus prácticas de segmentación, observar cómo su despliegue tiene unos efectos socioespaciales en el municipio de Bello, producto de una reestructuración de este mercado en el Valle de Aburrá.

Para analizar las prácticas de segmentación socioespacial de las promotoras-constructoras en el mercado inmobiliario, el cual se ha difundido principalmente por toda la zona urbana del Valle de Aburrá, la actividad en concreto que exploro es la producción capitalista de vivienda, donde los inmuebles construidos funcionan como mercancías que, al venderse, permiten la acumulación de capital (su reinversión).

El acceso a información sobre el mercado de la vivienda en Bello fue posible gracias a distintas fuentes de información como los informes mensuales de ventas de CAMACOL y su base de información Coordinada Urbana actualizada al año 2018, agremiación que constantemente está generando estadísticas sobre oferta, venta y tipos de proyectos y unidades de vivienda; bibliografía académica que se ha ocupado de analizar las variaciones del mercado inmobiliario; y finalmente, estadísticas del DANE y aplicativos como ELIC, donde esta entidad registra series históricas, el tamaño y el destino de las licencias de construcción otorgadas.

Para el procesamiento de la información, usé los softwares QGIS y ArcGIS para realizar análisis espaciales e identificar las prácticas de las promotoras-constructoras: descripción de las zonas de inversión, la tipología de los proyectos residenciales, mapa de precios, ordenamiento territorial, densidades urbanas y escalas espaciales de actuación. Todo ello, para una indagación sobre las jerarquías urbanas y de mercado que se establecen a partir de la variación espacial de los precios y los segmentos de las viviendas.

De otro lado, usé la herramienta Excel para la elaboración de gráficas y tablas sobre el comportamiento de la vivienda en Colombia, el Valle de Aburrá y Bello, tomando como datos las licencias de construcción, los precios y las tipologías de viviendas en análisis cronológicos. A su vez, hice uso del software Onodo para identificar relaciones entre los agentes y sus niveles de articulación.

En cuanto al análisis de las prácticas discursivas de segmentación, tomé como fuente los mensajes, textos y símbolos que circulan en las revistas publicitarias Informe Inmobiliario y Propiedades, así como una campaña online de las agremiaciones de constructores difundida como estrategia publicitaria. En estos medios se suele proyectar una imagen del municipio o un sector en particular con el fin de atraer a quienes pueden comprar los inmuebles, a partir de categorías que identifiqué como nodales en los mensajes tras su lectura.

Desde los documentos de planificación es posible ahondar en otra discursividad sobre Bello, específicamente desde el Estado y las estrategias usadas en una lógica de “imperativos territoriales” a partir de los cuales se clasifican algunas zonas como necesarias para proyectos

urbanos, generalmente de carácter metropolitano. Para auscultar el papel del Estado en el proceso de urbanización, consulté documentos de planificación como el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial y el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bello para describir la forma en la que se concibe la ciudad, las categorías centrales a partir de las cuales se proyectó y la habilitación de sus suelos para las intervenciones inmobiliarias.

En términos expositivos, el análisis de la información que realicé lo estructuré en tres capítulos. En el primero, realizo un contexto histórico de la producción de vivienda en el Valle de Aburrá y describo las características generales de esta en Bello durante lo corrido del presente siglo. En el segundo abordo tres agentes sociales del mercado inmobiliario: el Estado, las promotoras-constructoras, y las entidades de financiación y gestión financiera, caracterizando sus relaciones y escalas sociales y espaciales de actuación. Finalmente, en el tercer capítulo ahondo en las prácticas de segmentación socioespacial desplegadas por las promotoras-constructoras en este reciente período de auge de la construcción de vivienda en Bello.

A manera de cierre, con este trabajo de investigación, pretendo aportar al estado del arte de la cuestión a partir de un análisis de la agencia de las promotoras-constructoras en el desarrollo urbano del municipio de Bello, ahondando en el rol de estos agentes en la producción de diferencias espaciales en la ciudad, tomando tanto prácticas materiales como discursivas que inciden en la producción de espacio. Para el caso del Valle de Aburrá, y específicamente su zona norte donde se encuentra el municipio de Bello, poco se ha investigado o, en el mejor de los casos, se ha abordado de manera tangencial, a pesar de la importancia que ha cobrado para la expansión del mercado inmobiliario y la producción de vivienda en el Valle de Aburrá.

Por tanto, recoger estos elementos abre la posibilidad para plantear una geografía del mercado inmobiliario que actúa en el Valle de Aburrá, en un proceso de producción de espacio que incluye unos órdenes espaciales y de jerarquías urbanas articuladas en una escala

metropolitana. De allí que, desde los estudios socioespaciales, sea pertinente la pregunta por el proceso del cual es resultante esta configuración espacial.

2. Producción capitalista de vivienda en el Valle de Aburrá y los ciclos del mercado inmobiliario en Bello

2.1. Elementos que enmarcan el inicio del reciente ciclo ascendente de producción de vivienda en el Valle de Aburrá

La construcción de vivienda reviste distintas formas de producción, las cuales presentan una variabilidad de preponderancia en el tiempo y, a su vez, asocian unos agentes (Jaramillo, 1985). Bajo este marco, en este capítulo esbozaré un contexto histórico de la producción capitalista de vivienda en el Valle de Aburrá y los ciclos del mercado inmobiliario en el municipio de Bello, con el objetivo de encuadrar las categorías de *segundo circuito* y *prácticas de segmentación socioespacial* en el proyecto de investigación que he ejecutado.

De manera particular, me centraré en dos de las cuatro formas de producción que son distinguidas por Jaramillo (1985) en su estudio sobre Bogotá y Medellín en el período 1930-1980: producción capitalista desvalorizada por parte del Estado y la promoción capitalista privada. La primera es entendida como un mecanismo de producción de vivienda, que aunque está basado en relaciones capitalistas, su meta primaria no es específicamente la acumulación⁶; mientras que la segunda es llevada a cabo por agentes privados y su motor de producción es la acumulación, con base en la extracción de plusvalía de los trabajadores (Jaramillo, 1985).

Fique (2006) rastrea el inicio en Colombia de la acción pública en el sector de la vivienda a través de la Ley 46 de 1918, cuando el Estado ofreció viviendas en arriendo como solución a problemas de salubridad de la época; sector que estuvo inicialmente asumido por organizaciones religiosas como defensa del catolicismo y contra el avance de ideas socialistas, y por urbanizadores de hecho. A su vez, esta misma Ley estableció que los municipios debían destinar el 2% de sus rentas fiscales para la construcción de vivienda dirigida a los obreros (Botero, 1996). No obstante, en la década de 1930 se presentó una

⁶ Lo que no implica que esté completamente ausente.

política de vivienda más robusta mediante la creación del Banco Central Hipotecario (BCH) en 1932 con el objetivo de promover el sector de la construcción, y el Instituto de Crédito Territorial (ICT) en 1939 bajo el encargo de construir y otorgar créditos para la compra de vivienda con subsidios estatales dirigidos a la población de escasos recursos (Villaveces-Niño, 2007).

La construcción de vivienda por parte del Instituto de Crédito Territorial tuvo una incidencia significativa en Medellín, lo cual fue observado por Jaramillo (1985) en su examen de las estadísticas ofrecidas por este organismo en su momento, donde, aunque con algunas fluctuaciones, presentó una tendencia creciente a partir de la década de 1950 en términos de unidades de vivienda producidas. A pesar de que el comportamiento de unidades de vivienda construidas en Medellín guardó una similitud frente al nivel nacional, existieron algunas particularidades que la diferenciaron frente a las demás capitales: por un lado, su exclusión de la política de reducir las inversiones en las tres grandes ciudades (anuncios realizados por la entidad repetidamente en los primeros años de la década de 1970), pues fue justo durante este período donde se presentó la mayor producción de vivienda en Medellín, en contraste con lo sucedido en Bogotá; por otro lado, la proporción de las soluciones máximas⁷ fue sostenidamente más alta en esta ciudad en comparación con el resto del país (Jaramillo, 1985).

Esta segunda particularidad tuvo su similar en la actividad del Banco Central Hipotecario. En la década de 1960, sus préstamos globales se dirigieron al 50% de la población urbana más acaudalada y, considerando además que esta entidad concentró, hasta la década de 1970, la gran mayoría de los créditos a largo plazo para vivienda en el país (Urrutia-Montoya y Namen, 2011), se perfiló una inclinación del modelo de financiación estatal hacia los grupos poblacionales de altos ingresos. Para Córdoba (2013), esto marcó el derrotero de lo que fue la función del Estado en la política de vivienda: apoyar su financiación

⁷ Acciones del ICT que fueron dirigidas a los grupos poblacionales con ingresos más elevados, para los cuales se producía sin subsidio del Estado (Jaramillo, 1985).

bajo el discurso de ofrecer soluciones habitacionales, pero con un enfoque hacia el fortalecimiento del mercado y como herramienta para afrontar crisis económicas.

Este modelo de financiación estatal⁸ que venía funcionando desde la década de 1930, comenzó a ser resquebrajado debido a la reforma sobre la estructura financiera ligada a la vivienda que se produjo en 1972 con la creación del sistema basado en la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC), el cual se orientó “a convertir esta rama [la producción de vivienda] en una esfera importante de acumulación de capital, subordinando otros objetivos” (Jaramillo, 1985, p. 99).

Esta reforma, para el caso de Medellín, fue un factor de nivel nacional que impulsó la moderna producción capitalista de vivienda en la ciudad, a lo cual se suman otros factores de orden local como el Plan Regulador de 1958, instrumento de planeación urbana que facilitó una división social del espacio; y la fundación en 1957, por parte de las principales promotoras capitalistas, de la Cámara Colombiana de la Construcción (Santana Rivas et al., 2021).

En el período comprendido entre 1930 y la década de 1960, Jaramillo (1985) evidenció para Medellín un notable atraso en la forma de promoción capitalista de vivienda, especialmente hasta la década de 1950. Esta situación podría explicarse -según este autor-, por el desplazamiento de capitales, luego de la crisis de 1930, hacia la manufactura, dejando la producción bajo licencia⁹ en la construcción por encargo¹⁰, entendida como aquella donde

⁸ Aunque la financiación de entidades como el Instituto de Crédito Territorial dependió del presupuesto nacional, principalmente de los ingresos del sector cafetero durante la década de 1950, para los años de 1960, este organismo contó con financiación a partir de préstamos internacionales en el marco del proyecto político Alianza para el Progreso (Jaramillo, 1985).

⁹ Para esta época, únicamente los agentes privados se veían obligados a contar con una licencia de construcción. Situación contraria presentaban los organismos públicos productores de vivienda, los cuales no estaban obligados a cumplir con ese requisito para el período de estudio, o la forma de autoconstrucción, donde se suele producir vivienda al margen de los requisitos jurídicos (Jaramillo, 1985).

¹⁰ Esta forma de producción Jaramillo (1985) la diferencia de la privada capitalista en que, en la primera, la vivienda tiene un valor de uso en tanto no es mercancía para la acumulación y reproducción de capital; a su vez, la diferencia en términos metodológicos a partir del número de unidades de vivienda contenidas en una licencia.

un agente con el control económico contrata a otro quien tiene la capacidad técnica y de trabajo para la producción (Jaramillo, 1985).

Otra de las razones que explica el atraso de la promoción capitalista en ese período (1930-1960) -no sólo en Medellín sino a nivel nacional- es "la inexistencia de un sistema financiero especialmente ligado a este sector y con las características que éste requiere" (Jaramillo, 1985, p. 97). De allí se desprende que el modelo estatal de financiación (expresado en el Banco Central Hipotecario) no permitía un engranaje entre la promoción privada capitalista y el sistema financiero para desarrollar las relaciones de producción capitalistas en el sector de la construcción. Estos dos elementos son claves dado que, como plantea Harvey (2013), "se necesita pues un flujo de capital ficticio para completar el proceso de la producción y realización del valor de las viviendas y edificios comerciales" (pp. 77-78).

De esta manera, el sistema UPAC se perfiló como la solución a este obstáculo, pues sus

características centrales fueron la elevación de los intereses al ahorro canalizado (y a los préstamos otorgados), mediante la indexación de los depósitos, y de otra parte, la privatización de las entidades canalizadoras de este ahorro (...) [las cuales] van a sustituir al BCH como eje de esta estructura financiera. (Jaramillo, 1985, p. 100)

La implementación de estos mecanismos permitieron que, durante la década de 1970, la producción capitalista presentara un rápido avance en Medellín, pasando de representar una quinta parte de la inversión bajo licencia en 1970, al 74.1 % de la inversión y el 68.3% del área construida en 1977 (Jaramillo, 1985). De esta manera, la nueva estructura financiera produjo una paulatina desviación de la producción de vivienda hacia los grupos poblacionales más solventes, los cuales demostraban respaldo económico para soportar los créditos; a su vez, inició una disminución de la intervención directa del Estado sobre la producción de vivienda popular y el sector privado comenzó a ganar terreno en el mercado de la vivienda en Colombia (Espinosa Restrepo, s/f).

Bajo este contexto, Santana et al. (2021) reconocen la introducción a gran escala de las relaciones de producción capitalistas en la construcción de vivienda en la ciudad, las cuales se profundizan en la década de 1980 y se extienden de manera estable hasta el primer quinquenio de la década de 1990. Así, el final de la década de 1970 representa un quiebre en la predominancia de las formas de producción de vivienda formal en Medellín, siendo la capitalista la de mayor relevancia. No obstante, las otras formas de producción coexisten con esta, especialmente la autoconstrucción, la cual es entendida como la unión en un solo agente de la capacidad humana para el trabajo y el control técnico y económico de la construcción, y a partir de la cual, se produjo un mayor número¹¹ de viviendas respecto al total de las formas de producción en todo el período 1930-1980 (Jaramillo, 1985).

Aunque la autoconstrucción no es el centro de análisis del ejercicio de investigación que he realizado, su mención es relevante en tanto esta es constitutiva de la dinámica de urbanización de la ciudad y ha tenido un impacto de tal magnitud, que ha llegado a ser la forma principal de producción de vivienda respecto al global. Asimismo, aspectos como su crecimiento a la par de las demás formas de producción, incluso en momentos donde el déficit general de vivienda parece disminuir, “revela que la dinámica de la autoconstrucción tiene sus propias pautas y no puede pensarse simplemente como el reflejo negativo de la producción *formal*¹²” (Jaramillo, 1985, p. 95).

De esta manera, se configuró una estructura de producción de vivienda formal en la cual las promotoras capitalistas y el sistema bancario se perfilan como los agentes protagónicos. Así, la vivienda se desarrolla como mercancía, por lo que su producción debe, bajo las leyes del capitalismo, permitir la acumulación para la reproducción del capital. Por su parte, la producción estatal de vivienda comenzó a ocupar un lugar marginal, donde, para inicios de la década de 1990, el Instituto de Crédito Territorial no contaba ya con el músculo financiero suficiente para continuar con la construcción directa de vivienda y, al igual que el

¹¹ Debido a las limitaciones que la recolección de un dato de esta naturaleza implica, Jaramillo aclara la forma en la que fue levantado este dato, la cual se basó, solo para efectos procedimentales, en un método de tipo residual y la aplicación de una serie de transformaciones que permitiesen la comparabilidad de los datos.

¹² Cursiva en el texto original.

Banco Central Hipotecario, se dio por culminada su operación (Urrutia-Montoya y Namen, 2011).

A pesar de la relevancia que cobró el sistema UPAC para la promoción capitalista, este no consistió en un mecanismo perfecto para la actividad financiera hipotecaria, por el contrario, fue inestable y su permanencia dependió de intervenciones ad hoc por parte del gobierno o autoridades monetarias, lo cual, sin embargo, se tornó insostenible sobre el final de siglo, derivando en su desmonte e, incluso, paralizando el crédito hipotecario hasta el año 2005 (Urrutia-Montoya y Namen, 2011).

Hasta este punto, he abordado la producción de vivienda desde un esbozo de lo que ha sido su estructura financiera y un breve repaso de su tránsito desde un modelo estatal a uno de financiamiento y construcción privada. No obstante, es necesario introducir dos elementos relevantes que han incidido profundamente en la promoción inmobiliaria de las últimas 2 décadas: la política de ordenamiento territorial y de subsidios estatales. En 1997, es expedida la Ley 388, la cual enmarca normativamente la planificación territorial en el país a partir de instrumentos urbanos, concebidos a nivel municipal, para la clasificación y uso del suelo. Por otra parte, el reemplazo de la construcción directa estatal y, en su lugar, la implantación de la lógica de los subsidios a la demanda (familias de bajos ingresos) para la compra de vivienda con la creación del Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y de Reforma Urbana (INURBE) en 1991 (Urrutia-Montoya y Namen, 2011).

Estos dos elementos expresan el comienzo de una fase neoliberal en la producción de vivienda. Santana e Hidalgo (2020) plantean que la Ley 388 de 1997, si bien contiene algunos aspectos progresistas como la función ecológica y social de la propiedad -poco definida y normada según Alzate (2019)-, la posibilidad de constituir bancos de tierra públicos y el cobro de plusvalías urbanas, comprende, a su vez, mecanismos neoliberalizadores como la privatización de las licencias urbanísticas, la creación de planes parciales como enclaves desregulados para atraer inversión y la asignación de un rol preponderante a los gremios empresariales para la formulación y aplicación de la política de ordenamiento en los municipios. Estas normas urbanísticas han representado un respaldo para la producción de vivienda en serie (Córdoba Córdoba, 2013), adicional a los subsidios que han permitido una

ampliación de la demanda para acceder a la vivienda construida por privados y financiada por el sistema bancario.

Estos cambios en los instrumentos públicos y privados para la producción de vivienda marcan puntos de inflexión en momentos de caída de las tasas de ganancia. Según Harvey (2021), esto forma parte de la constante búsqueda de nuevas soluciones social y espacialmente rentables. En este sentido, lo inmobiliario (más allá del sector de la vivienda en particular) se perfila como un circuito para la acumulación de capital. Santana (2019) señala que, para Henri Lefebvre, el segundo circuito (lo inmobiliario) permite la absorción de excedentes que no pueden ser realizados en el primero y, a su vez, es la solución para la reproducción de las relaciones sociales de producción capitalistas en tanto requiere de una concentración de actividades de otros sectores en él, alcanzando un punto donde no está subordinado a los excedentes del primer circuito y se convierte en un ámbito de acumulación estructural.

Bajo esta perspectiva, Santana (2021) analiza el papel de lo inmobiliario en Medellín y su área metropolitana, enmascarado en el proyecto político del “Urbanismo social”, como estrategia geopolítica para la absorción de capitales. Este autor ubica al Grupo Empresarial Antioqueño (GEA) como el conglomerado que concentraba gran parte del primer circuito (manufactura principalmente), el cual, aprovechando su protagonismo en la producción de cemento y control sobre uno de los bancos más importantes del país, impulsó el proyecto político del “urbanismo social”, apoyando la candidatura de Sergio Fajardo, quien sería alcalde de Medellín en el año 2004. Esta confluencia le permitiría al GEA movilizar capitales hacia la producción de ambiente construido donde proyectos de gran envergadura como Hidroituango, en el cual intervino a través de su influencia en EPM, así como los parques biblioteca, medios de transporte y construcción de redes de servicios básicos, fueron una forma de intervención urbana para enlazar áreas rentables a la lógica de producción inmobiliaria en zonas periféricas de la ciudad (Santana Rivas, 2021). Lo anterior, en la lógica planteada por Harvey (2013), en la cual el capitalismo busca nuevos mercados para la expansión, urbanizando más áreas y proletarizando sectores independientes de la población.

El ciclo del urbanismo social, como proyecto político, se cierra en el 2011. No obstante, para Santana (2021), este abrió el camino para la producción del espacio como mercancía, posibilitando generar amplias masas de plusvalía y la circulación de capitales ficticios, en tanto que se presentó un auge del sector constructor y el protagonismo del sector financiero en la economía, tanto en Medellín como en otros municipios del Valle de Aburrá. En este punto, el autor identifica un ciclo posterior de producción de ambiente construido, donde, en una revisión de estadísticas del DANE sobre la participación de los sectores de la economía en el PIB de Antioquia entre los años 1980 y 2016, se evidencia, a partir del año 1999, un mayor protagonismo del sector financiero sobre la industria manufacturera, ocupando el primer renglón de la economía, y, por otro lado, un incremento del sector de la construcción y obras públicas, igualando, en el año 2014, su participación en el PIB respecto a la manufactura, la cual, a su vez, ha reducido su participación (Santana Rivas, 2021).

La incidencia del GEA en este fenómeno, la evidencia Santana (2021) con la significativa participación de Bancolombia en el sector de la producción inmobiliaria, banco que financió la construcción del 64% de los proyectos inmobiliarios no habitacionales (período 2008-2017), el 63% de los conjuntos habitacionales y donde su participación en las operaciones fiduciarias llegó al 52% del total de las mismas (período 1980-2016). Así, Santana (2021) evidencia, articulando un análisis de economía política urbana en el contexto de Medellín y su área metropolitana, la movilización de capitales desde un circuito primario de acumulación basado en la producción de bienes y servicios hacia uno basado en el sector financiero y de construcción.

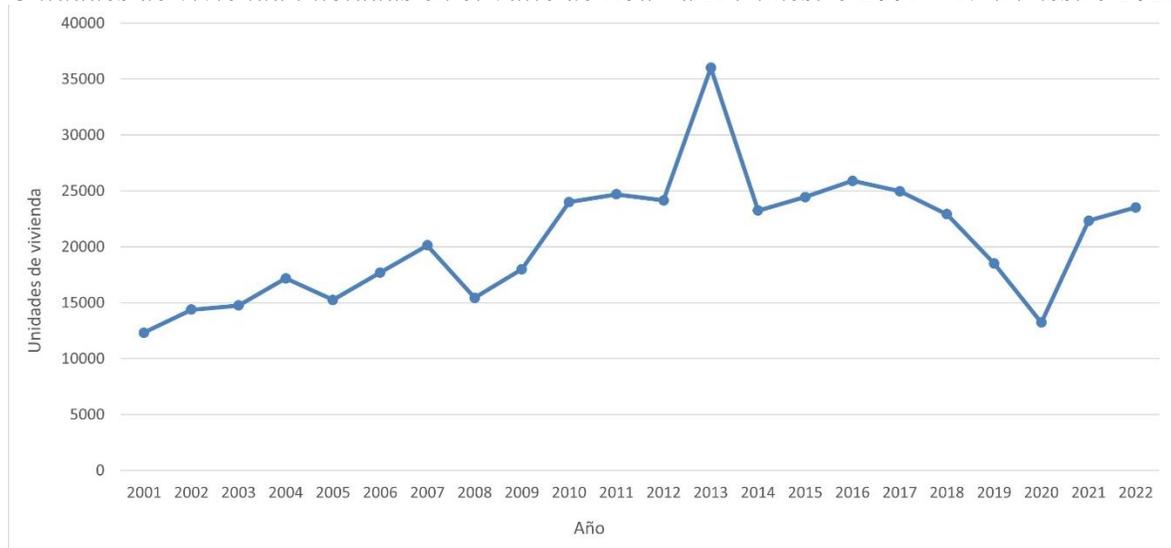
Adicionalmente, en este nuevo ciclo expansivo de la construcción, al menos en el sector de vivienda, jugó un papel importante la política de subsidios implementada por los distintos gobiernos del nivel nacional. En su segundo período presidencial, Uribe Vélez, ante el impacto de la crisis global del 2008, lanzó en el 2009 un programa de subsidios para la compra de vivienda nueva tanto en el segmento VIS como No VIS. Estos programas, que se han mantenido con algunas variaciones, han servido para estimular el sector de la construcción y, por ende, el jalonamiento de otros sectores para dinamizar la economía. Así, se presenta una síntesis de los modelos bajo los cuales funcionó la producción de vivienda

en el siglo XX, derivando en un escenario donde los recursos públicos se enfocan en subsidiar la demanda para dinamizar un mercado de la vivienda provisto por agentes privados.

En las últimas 2 décadas, el Valle de Aburrá ha experimentado un nuevo ciclo expansivo de la producción de vivienda. Si en el período de 1973 a 1981 se produjeron 50.043 unidades bajo licencia (Jaramillo, 1985), en los períodos 2001 a 2013 y 2014 a 2022 se inició la construcción de 254.127 y 199.171 unidades respectivamente (Departamento Administrativo Nacional de Estadística, 2023a). La figura 2 permite observar una tendencia creciente al inicio del presente siglo y hasta el año 2013, para luego comenzar una caída que se acerca, en el año 2020¹³, a los registros de 2001. En el 2021 presenta una recuperación.

Figura 2

Unidades de vivienda iniciadas en el Valle de Aburrá II trimestre 2001 – IV trimestre 2022



Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023a).

A su vez, al interior del ciclo se observa una tendencia creciente hasta alcanzar un máximo atípico en el año 2013, donde se genera un punto de inflexión importante y posterior tendencia a la baja, hasta llegar a niveles similares a los presentados al inicio del período. No

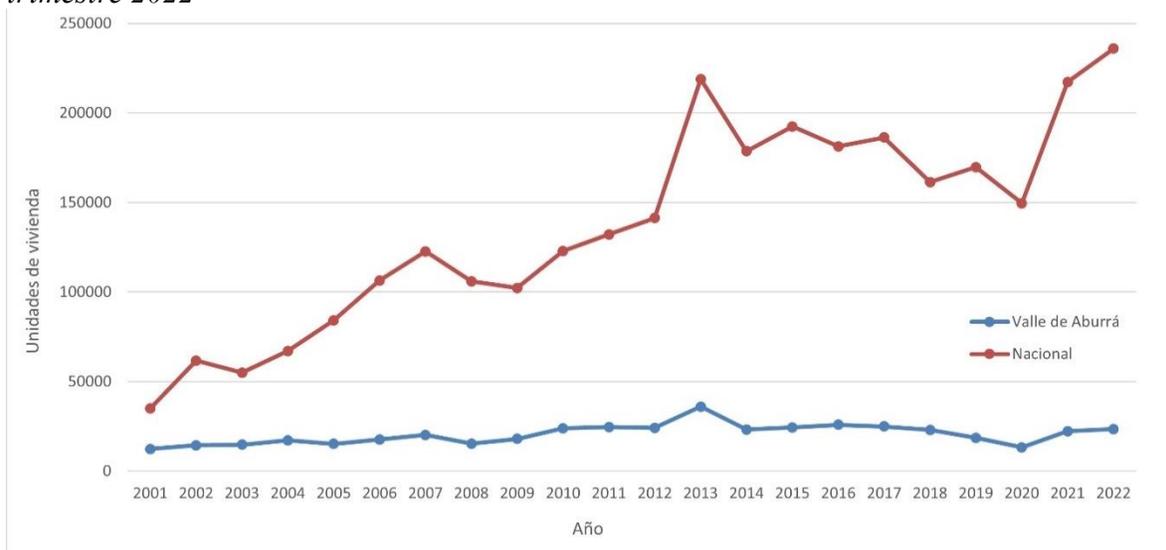
¹³ Los mayores impactos generados por la emergencia sanitaria del COVID-19 se dieron en el 2020, lo cual explica los bajos registros de este año. Sin embargo, desde el 2016 se venían presentando variaciones negativas.

obstante, hacia el final se recuperan los niveles que se venían presentando con una construcción entre 20.000 y 25.000 viviendas.

Comparando los datos del Valle de Aburrá con el nivel nacional, se observa, en la figura 3, que ambos tienen un comportamiento similar, de tal manera que en esta subregión del departamento de Antioquia no se presentan concentraciones atípicas de edificación de vivienda respecto a la dinámica del país.

Figura 3

Unidades de vivienda iniciadas en Colombia y en el Valle de Aburrá II trimestre 2001 – IV trimestre 2022

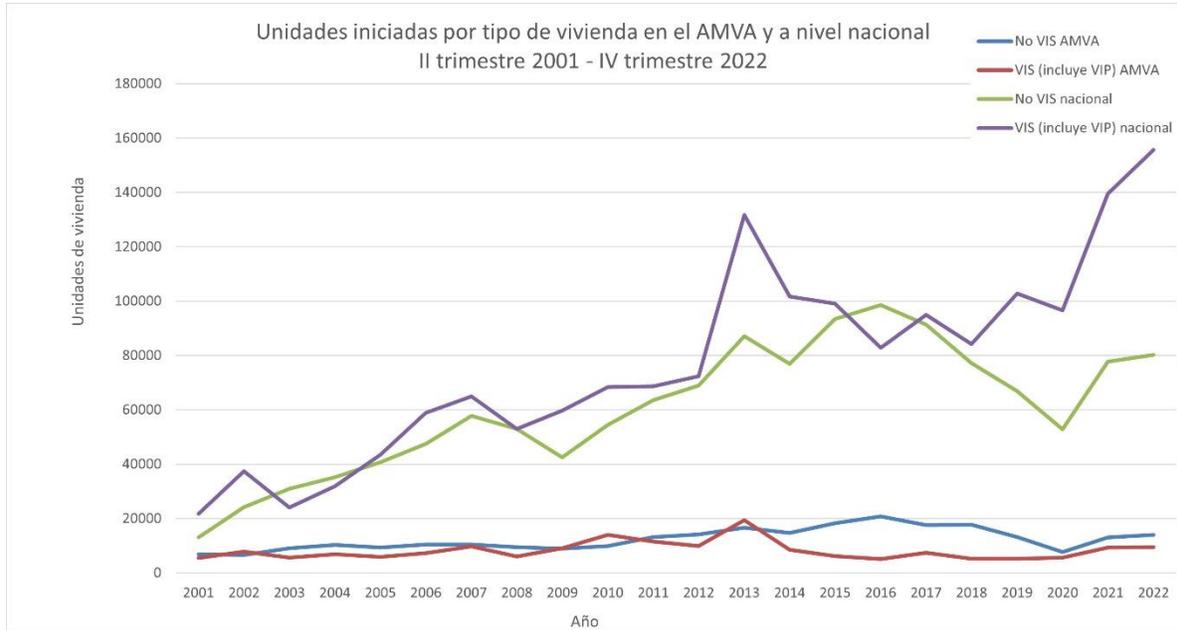


Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023a).

No obstante, al observar la figura 4, se evidencia una diferencia importante entre ambos datos en términos de las tipologías de vivienda que se construyen, pues mientras la vivienda de interés social tiende a concentrar mayor número de unidades en Colombia, a nivel del Valle de Aburrá el comportamiento es distinto, siendo la No VIS la que tiende a concentrar un mayor número de unidades.

Figura 4

Unidades iniciadas por tipo de vivienda en el AMVA y a nivel nacional II trimestre 2001 – IV trimestre 2022

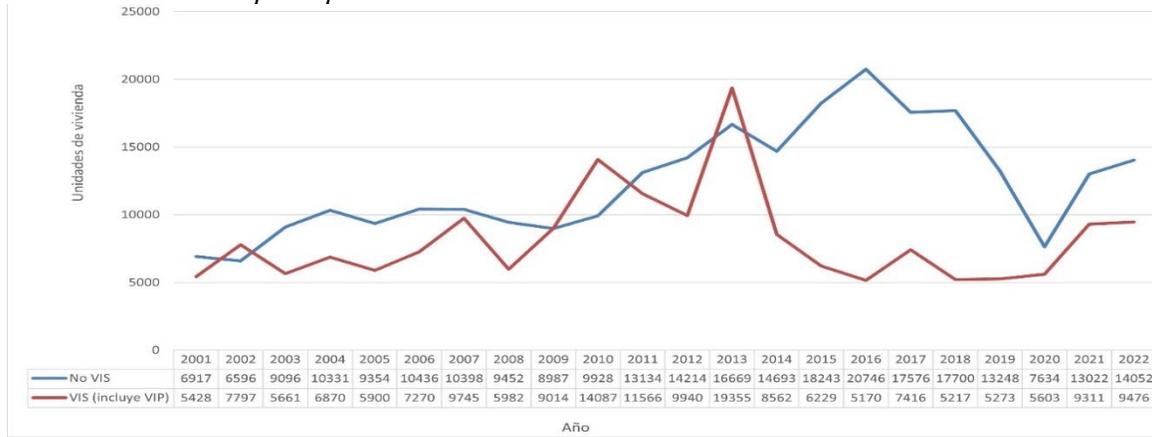


Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023a).

Observando con mayor detalle el movimiento de la construcción de vivienda en el Valle de Aburrá, resalta una tendencia hacia la construcción de vivienda No VIS, exceptuando los años 2002, 2009, 2010 y 2013, donde se observa una superioridad de la VIS, la cual, en sus pronunciados altibajos, presenta comportamientos contracíclicos frente a la regularidad en la construcción de la vivienda No VIS, por lo menos hasta el año 2017. Luego de este año, presenta esta un profundo descenso en el 2019 y 2020, años en los cuales la vivienda VIS está en registros inferiores a los de los años 2001, 2002 y 2003.

Figura 5

Unidades iniciadas por tipo de vivienda en el AMVA II trimestre 2001 – IV trimestre 2022



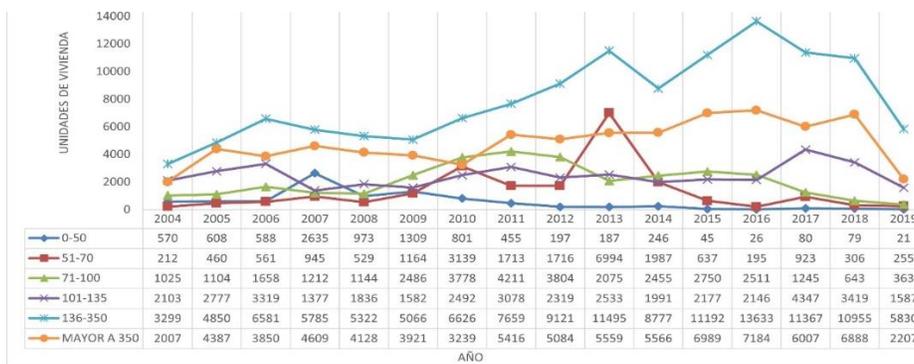
Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023a).

Estos marcados altibajos que presenta la vivienda de interés social en el Valle de Aburrá no son un asunto menor, pues perfilan su inestable producción y su dependencia frente al comportamiento de la No VIS.

Adicionalmente, se observa en la figura 6, una tendencia en el Valle de Aburrá hacia la construcción en el segmento de precio comprendido entre los 136 SMMLV - 150 SMMLV, seguido por el segmento más alto, con un repunte en el año 2013 del segmento 50 SMMLV - 70 SMMLV.

Figura 6

Unidades de vivienda iniciadas por rango de precio (en SMMLV) en el AMVA III trimestre 2004 – II trimestre 2019

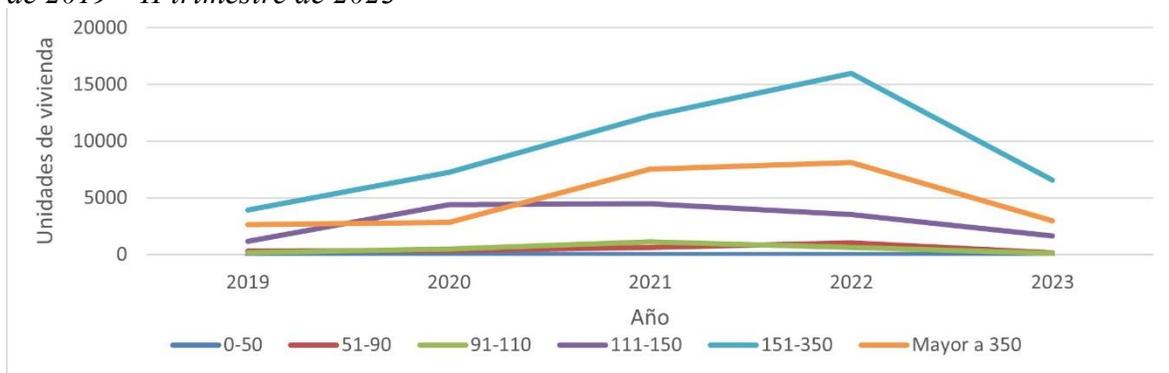


Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023a).

En el tercer trimestre del año 2019, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística modificó los rangos de precios debido a un cambio en el tope de precio de la vivienda de interés social, el cual pasó, para las aglomeraciones urbanas con un millón de habitantes o más, de 135 SMMLV a 150 SMMLV. Aun así, la tendencia a construir en el segmento de precio superior a la VIS se mantiene, como se observa en la figura 7.

Figura 7

Unidades de vivienda iniciadas por rango de precio (en SMMLV) en el AMVA, III trimestre de 2019 – II trimestre de 2023



Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023a).

De esta manera, se perfila que el Valle de Aburrá, aunque presenta un comportamiento similar frente al total de viviendas iniciadas en Colombia, se diferencia en términos de la preponderancia de la tipología de vivienda que se produce, mostrando una clara tendencia hacia la vivienda No VIS.

La dinámica que comporta esta producción de vivienda, se enmarca en lo que Santana (2021) clasifica como un “desplazamiento sectorial [que] ha convertido a la producción de ambiente construido en uno de los principales circuitos de acumulación de capitales sobre todo en la última década: ya para nada parece secundario” (p. 53). De ello, se derivan algunas incógnitas alrededor de los patrones de segregación residencial y el problema de la vivienda para las clases medias y bajas debido a la burbuja especulativa del mercado inmobiliario (Santana Rivas, 2021), a lo cual se suma una discusión sobre las pautas de ocupación del suelo y su acceso.

Con el contexto esbozado, en lo siguiente realizaré un acercamiento particular sobre el municipio de Bello, comentando algunos elementos históricos que antecedieron su reciente ciclo expansivo de producción de vivienda.

2.2. Antecedentes de la moderna producción capitalista de vivienda en Bello

Los inicios de la urbanización en Bello están anclados al sector industrial. Para Spitaletta (2007b), la industria textil permitió la transformación de Bello de aldea en ciudad y, con ello, llegaron conflictos patronales, proletarios, inmigrantes, industriales, máquinas y locomotoras. Este capital industrial configuró un espacio urbano predominantemente obrero, donde la vivienda se convirtió en un elemento central para la reproducción de la fuerza de trabajo necesaria para el funcionamiento de las fábricas.

En las primeras décadas del siglo XX, se presentó en Bello una mezcla entre urbanizadores privados, los cuales compraban terrenos de las fincas para lotearlos y urbanizarlos (Restrepo, 2007), y la acción del Instituto de Crédito Territorial y empresas como Fabricato para la construcción de vivienda obrera (Botero, 1996). Estos dos elementos fueron claves para el desarrollo industrial en el municipio, pues la urbanización de los terrenos, las calles, los servicios básicos y el asentamiento de la mano de obra cerca a los lugares de trabajo, se tornaron en una condición necesaria para la permanencia del capital industrial.

Esta combinación entre organismos estatales de producción de vivienda y las fábricas permitió el desarrollo de barrios obreros. Así, Fabricato y el ICT iniciaron en 1940 el barrio Manchester, en 1947 el barrio San José Obrero y en 1954, el barrio Santa Ana (Botero, 1996). No obstante, no siempre fue una combinación de ambos, en otros casos, las empresas se encargaban de la construcción de la vivienda para ser puesta en arriendo o con alguna opción de compra a los obreros, como fue el caso de la Fábrica de Tejidos de Bello, o en otros municipios del Valle de Aburrá como Envigado e Itagüí, con las empresas Rosellón y Coltejer respectivamente (Botero, 1996).

Figura 8*Barrio Obrero, 1961*

Nota Fuente Restrepo (2007).

La fuerza con la que contaba el capital industrial en este período, sin embargo, no puede asumirse como una cuestión filantrópica. Adicional a la necesidad de garantizar una reproducción de la fuerza de trabajo, estos programas de vivienda obrera tenían un contenido político. La intención de las administraciones de las fábricas textiles¹⁴ bellanitas consistía, también, en repeler una llegada de ideas comunistas, prometiendo al obrero ser dueño de una vivienda y ciudadano fijo de un municipio, satisfacer una necesidad básica y mejorar su calidad de vida (Restrepo, 2007). Además, una práctica común de las empresas fue otorgar las viviendas con arriendos, compromisos de trabajo de 25 años o el ingreso de cuatro o cinco personas (incluyendo niños y niñas) como trabajadoras, en una práctica paternalista que ataba la familia a la fábrica (Botero, 1996).

Luego de que la industria entrara en decadencia en la década de 1970, Bello se convirtió en cuna de desempleados, con una juventud interesada por las ideas emanadas de distintos procesos revolucionarios del momento y, a su vez, fue caldo de cultivo para que el narcotráfico encontrara una población juvenil sin oportunidades para ser fácilmente

¹⁴ Así como también del catolicismo, pues en general, los patronatos de las fábricas eran dirigidos por sacerdotes al interior de las empresas (Botero, 1996).

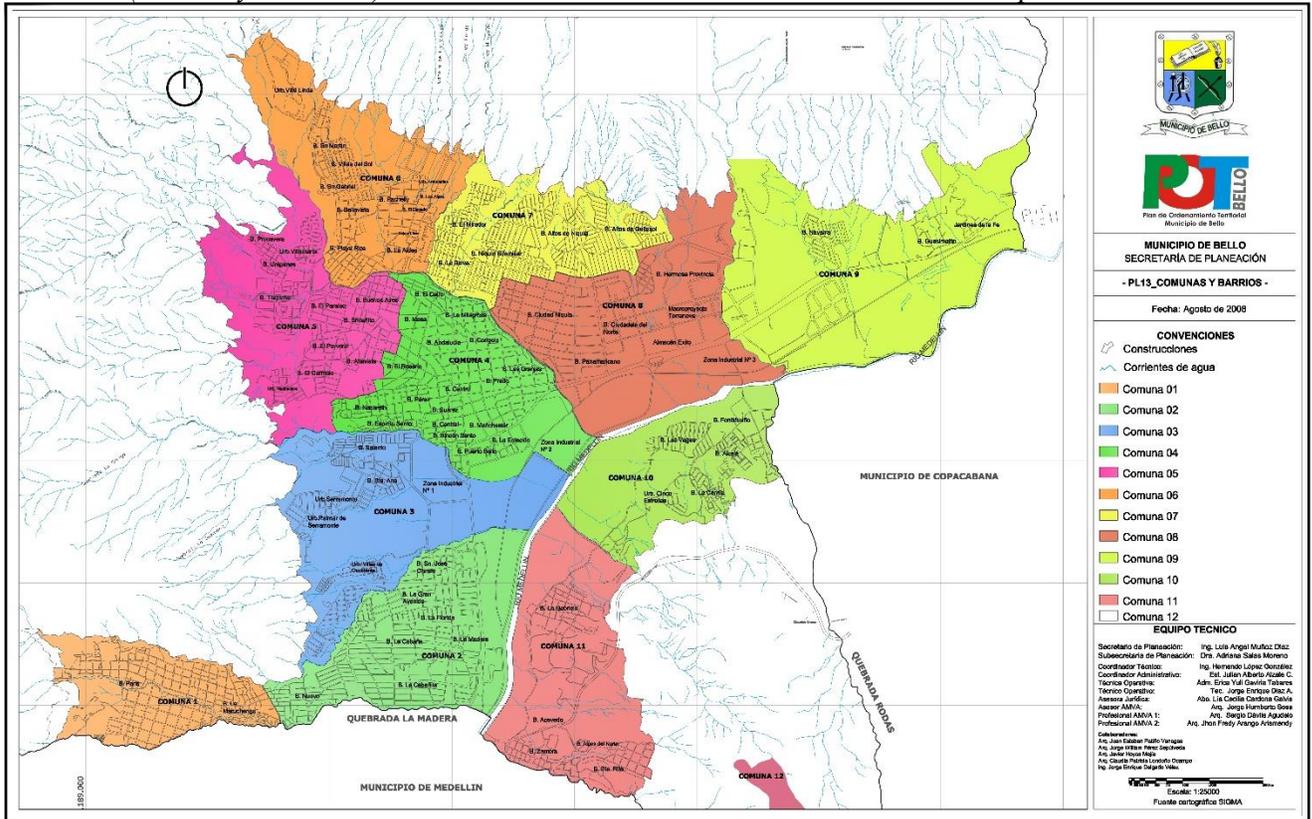
arrastrada hacia el sicariato (Spitaletta, 2007a), configurándose una posible raíz de la violencia urbana en el municipio.

Bajo este nuevo contexto, caracterizado por el desmonte de los programas de vivienda obrera debido a la caída de la industria textilera y la culminación de la producción directa por organismo estatales, la producción de vivienda hacia la década de 1980 y 1990 estuvo a cargo, principalmente, de urbanizadoras privadas (Restrepo, 2007), las cuales desarrollaron proyectos de vivienda de interés social para estratos medio y bajos, especialmente en la década de 1990 (Pulgarín García, 2021).

En el año 2000, y tras la expedición de la Ley 388 de 1997, el Concejo de Bello expidió el primer plan de ordenamiento territorial (POT) del municipio, mediante el Acuerdo No. 12. En este se concibe una estructura urbana centralizada, desplegada sobre una amplia base residencial y con una red de unidades estratégicas como complemento (Concejo de Bello, 2000). Este primer POT podría analizarse bajo tres ejes. Primero, el planteamiento de una ciudad dormitorio, donde lo residencial configura la base con servicios y unidades estratégicas como complemento. Segundo, una infraestructura residencial segmentada, con el 100% de las viviendas en suelo de expansión ubicado en la periferia del municipio destinadas a Vivienda de Interés Social, en contraposición a zonas centrales como el Hospital Mental o Belvedere, donde los porcentajes son de 10% y 60% respectivamente. Finalmente, una jerarquización de la renovación urbana expresada en la prelación de las estaciones del Metro.

Figura 9

Plano 13 (barrios y comunas) del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bello



Nota. Plano obtenido mediante Derecho de Petición al Municipio de Bello.

La política de vivienda en este POT estuvo enfocada en la tipología de interés social y los estratos 1, 2 y 3, perfilando programas de titulación y legalización de predios, mejoramiento barrial y dotación de suelo para este tipo de vivienda (Concejo de Bello, 2000), con una marcada focalización de esta en los suelos de expansión. Para este momento, la presencia del mercado inmobiliario es aún baja, pues las repercusiones de la crisis de finales de siglo aún estaban latentes y, como expresan Urrutia y Namen (2011), el crédito hipotecario estaba paralizado; adicionalmente, la recuperación del sector se presentó inicialmente en la conurbación sur de Medellín.

Sin embargo, durante los primeros años del siglo se generaron algunos elementos que marcaron el camino para la posterior expansión del mercado inmobiliario hacia el norte del Valle de Aburrá. Pulgarín (2021) comenta que, en el año 2000, inició la consolidación de una

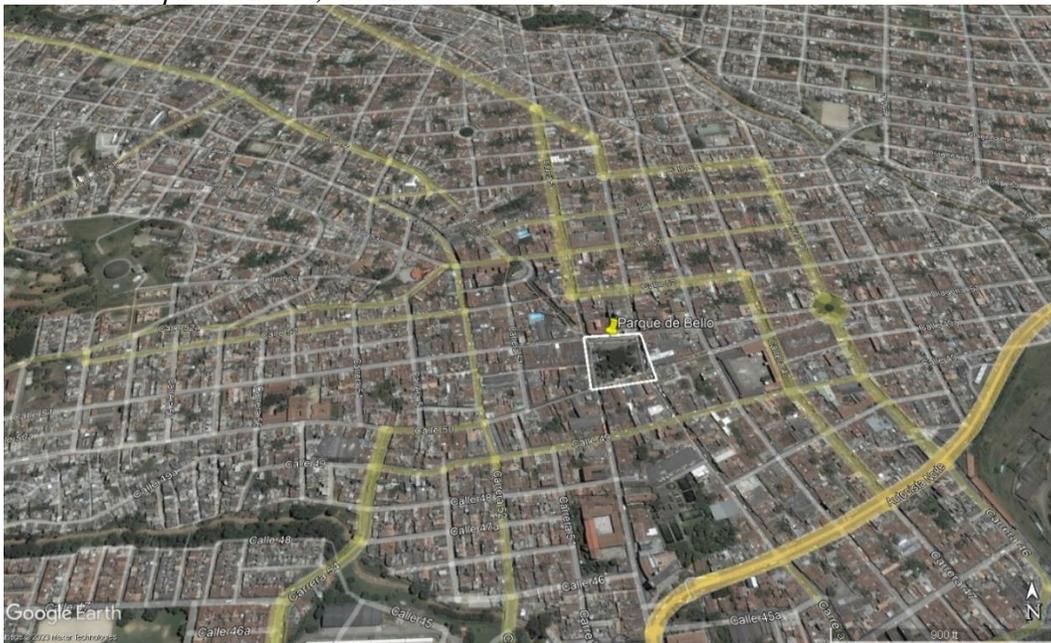
nueva centralidad con el macroproyecto residencial Terranova, conformado por 13 conjuntos habitacionales, a lo cual se articuló el centro comercial de gran escala Puerta del Norte y la ya previamente existente estación Niquía del Metro. Esta nueva centralidad que se configuró en el municipio a inicios de siglo adquirió más importancia, en términos económicos, que el Parque Santander (parque central de Bello), pues es allí donde, sobre el final de la década, se comenzaron a asentar una mayor cantidad de proyectos residenciales, comerciales y de servicios.

Figura 10
Centralidad estación Niquía del Metro, año 2005



Nota Fuente Google Earth Pro.

Figura 11
Centralidad Parque de Bello, año 2005



Nota Fuente Google Earth Pro.

Durante esta década, se evidenció el potencial inmobiliario que podría tener Bello. Las tres estaciones del Metro, grandes lotes (algunos desocupados y otros con infraestructura prescindible) y su cercanía a Medellín, son algunos elementos de ese potencial. De esta manera, desde la administración municipal comenzó una campaña discursiva para alentar un nuevo modelo de desarrollo urbano.

Restrepo (2012) recuerda el desdén que la administración local comenzó a expresar frente a las viviendas de interés social: en el 2006 la Secretaria de Planeación de Bello

consideraba la situación social como un grave problema de sostenibilidad financiera para el municipio, porque si continuaba apoyando vivienda de interés social en su territorio, le generaba una ‘mayor carga de subsidios’ y demanda de inversión social por parte de los nuevos barrios y habitantes; y por tanto, era preferible fomentar viviendas de estrato cuatro y cinco que permitirían mayores ingresos fiscales (impuesto predial y de catastro) (p. 67).

Este proyecto político y económico de atraer nuevas inversiones en el mercado de la vivienda, se vio reflejado en la revisión y ajuste al Plan de Ordenamiento Territorial realizado en el año 2009 mediante el Acuerdo 33 del Concejo de Bello. Ante un panorama favorable de inversión inmobiliaria que se estaba presentando hacia el sur del Valle de Aburrá y las condiciones potenciales con las que contaba Bello, este municipio comenzó a atraer la producción capitalista de vivienda a una escala cualitativa y cuantitativamente diferente frente a lo experimentado hasta ese momento.

Esta expansión del mercado de vivienda capitalista perfiló un cambio en la vocación económica de Bello a partir de la incidencia del capital inmobiliario, específicamente en la producción de bienes de consumo, lo cual permitió la masificación de entornos construidos para ampliar las posibilidades de acumulación (Harvey, citado en Gotham, 2009).

De esta manera, en el siguiente apartado caracterizaré el ciclo expansivo del mercado de la vivienda en Bello.

2.3. Ciclo expansivo de la producción de vivienda en el municipio de Bello

Alzate (2023) plantea que la descentralización político-administrativa establecida en la Constitución de 1991 y su reflejo en términos de ordenamiento espacial en la Ley 388 de 1997, formó parte del proceso de neoliberalización del régimen urbano del país, donde los municipios iniciaron una competencia por atraer recursos privados. Si bien en un inicio, por lo menos desde el POT (del año 2000) como instrumento de gestión, Bello no se orientó hacia la producción masificada de vivienda en los segmentos altos, en la revisión y ajuste del año 2009 sí se presentó un cambio de paradigma al respecto, permitiendo la construcción en altura (mayor a cinco niveles) y una diversificación de la estratificación de la vivienda.

Aunque Santana e Hidalgo (2020) evidencian que, al menos con los datos que se tienen desde 1986 hasta 2017, los municipios del norte del Valle de Aburrá han concentrado una menor producción de vivienda en comparación con los municipios del sur, si se toma municipio por municipio, Bello se encuentra en algunos años del período 2005-2017 por

encima de estos. No obstante, dos asuntos son importantes mencionar al respecto: el primero, en el sur del Valle de Aburrá inició la producción en masa de vivienda en altura, un área que, en términos históricos, ha concentrado, además de la vivienda, la gran mayoría de proyectos urbanos relacionados con movilidad, entretenimiento y otras infraestructuras; segundo, la expansión hacia el norte del Valle de Aburrá del mercado inmobiliario se ha concentrado especialmente en Bello, permaneciendo los municipios de Copacabana y Girardota -y aún más, Barbosa- marginales frente a la acción de la promoción capitalista.

Analizando la información de la operación Estadísticas de Licencias de Construcción (ELIC) del Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023b), es posible evidenciar algunos elementos que caracterizan el reciente ciclo expansivo de la producción de vivienda en Bello.

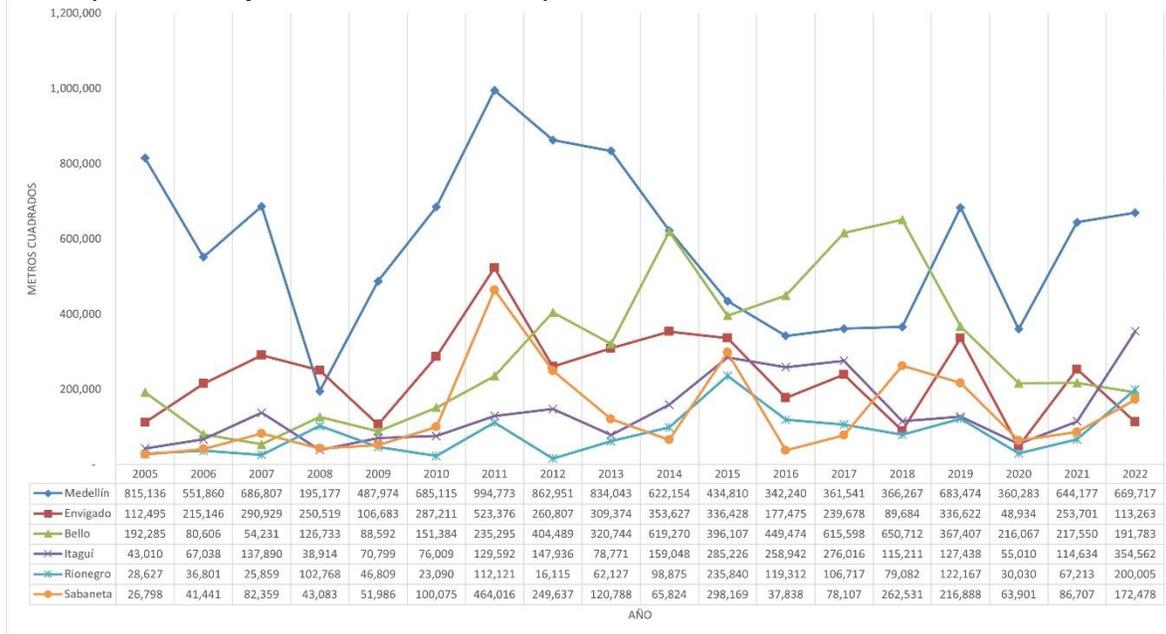
Al observar, en la figura 12, el comportamiento de cantidad de metros cuadrados licenciados en los municipios con más actividad edificadora del Valle de Aburrá¹⁵, se evidencian tres elementos iniciales. Primero, el año 2011 representa el pico de área licenciada para Medellín, Envigado y Sabaneta¹⁶, mientras que para Bello fue más tarde, en el año 2018. Segundo, luego de 2011, aquellos tres municipios presentan una tendencia a la baja en la cantidad de metros cuadrados licenciados, mientras que Bello continúa en una tendencia creciente hasta el 2018. Tercero, Bello tiene el mayor protagonismo entre los años 2014 y 2018, cuando equipara (en 2014 y 2015) y supera (en 2016, 2017 y 2018) a Medellín en cantidad de metros cuadrados licenciados.

¹⁵ En esta figura agrego al municipio de Rionegro con el objetivo de observar el comportamiento respecto al principal municipio de la segunda subregión de Antioquia, la cual ha venido concentrando una importante actividad edificadora: Oriente.

¹⁶ Dos de los municipios del sur.

Figura 12

Cantidad de metros cuadrados licenciados para viviendas nuevas en el suelo urbano de los municipios con mayor actividad en Antioquia

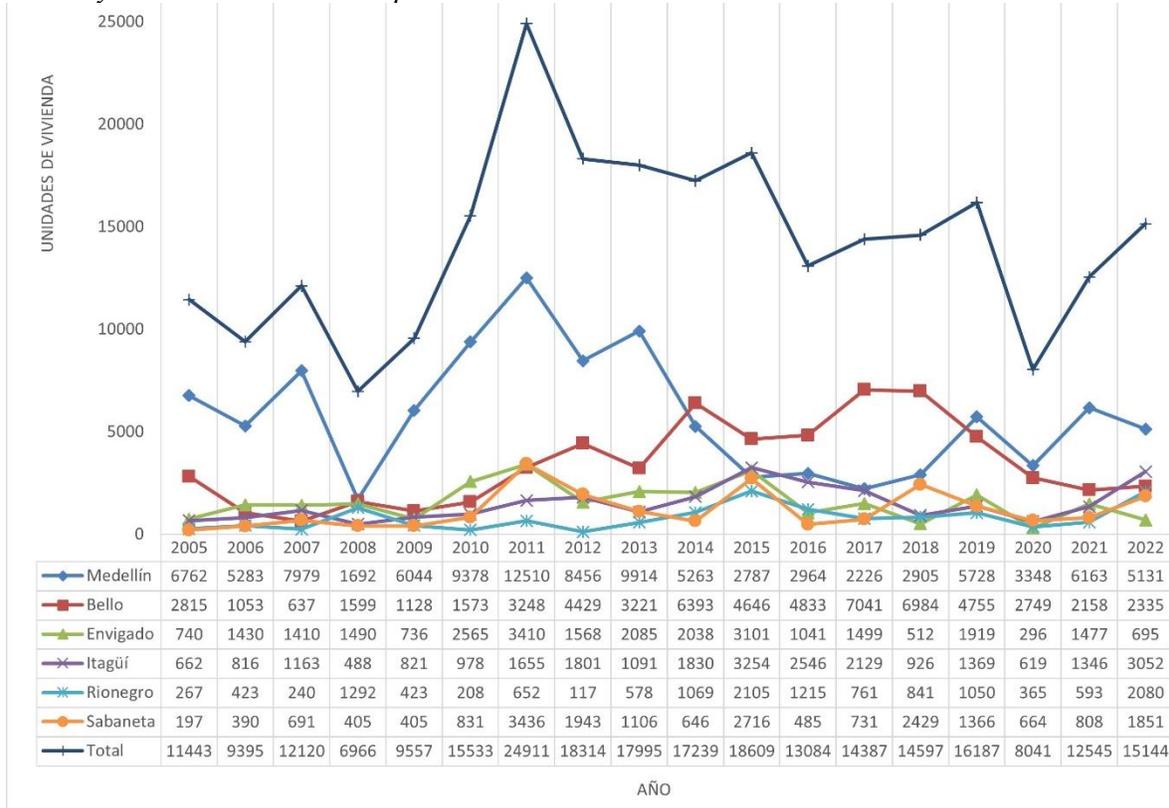


Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023b).

Al observar el comportamiento en términos de unidades de vivienda licenciadas en la figura 13, se confirma la tendencia donde, además, el protagonismo de Bello alcanza un período de 5 años (2014-2018). Es llamativo que, tanto en esta figura como en la anterior, a pesar de que se tiene en cuenta todo tipo de licencias, no solo las de las empresas promotoras-constructoras, Bello alcance mayores números en este período que Medellín, una ciudad con un área urbana aproximadamente seis veces mayor, lo cual da cuenta de un intenso período constructivo en el municipio.

Figura 13

Cantidad de viviendas licenciadas para ser construidas en suelo urbano de los municipios con mayor actividad en Antioquia



Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023b).

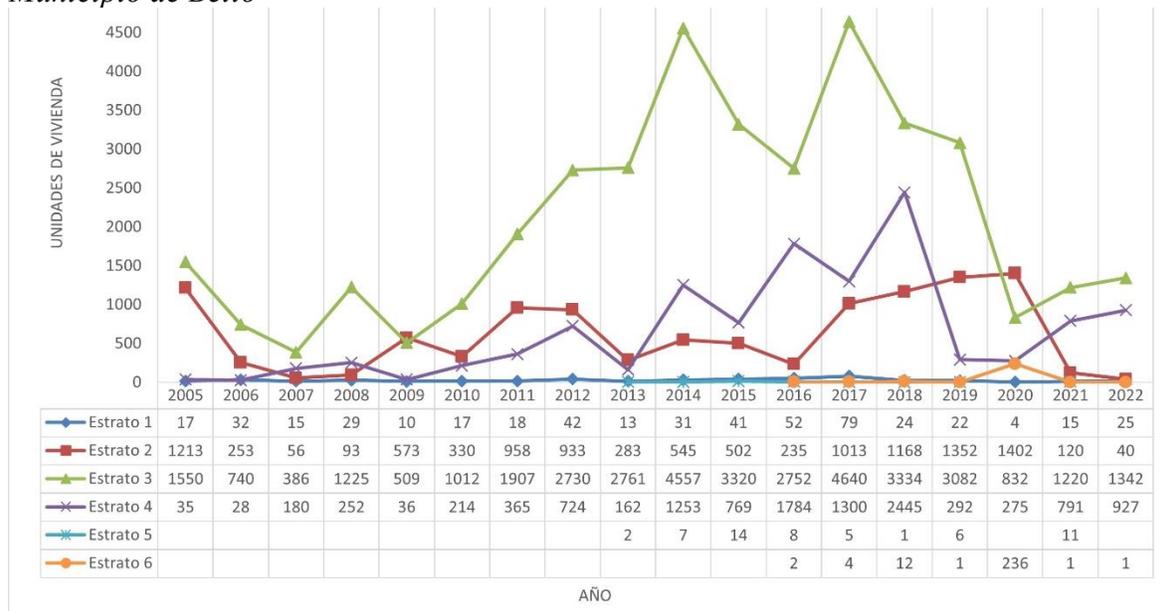
Con estos datos, es posible plantear la importancia de Bello para la actividad edificadora en el Valle de Aburrá, especialmente en el período 2014-2018. Asimismo, la producción de vivienda allí mostró una tendencia creciente más sostenida en el tiempo (de 11 años), desde el 2007 hasta el 2018, mientras que otros municipios este comportamiento fue de 3 años, desde el 2008 hasta el 2011, donde luego presentaron un comportamiento cíclico pronunciado.

Pasando a examinar con un grado mayor de detalle la producción de vivienda en Bello a partir de otros factores como la estratificación, el tipo de vivienda y el rango de precio, es posible complementar la caracterización de este ciclo expansivo.

En la figura 14 se evidencia que el estrato 3 es el segmento predominante en estas dos décadas de intensa construcción de vivienda en Bello. Además, se observa que en el período de mayor actividad (2014-2018) el estrato 4 siguió al 3, y no el estrato 2 como venía sucediendo en los años anteriores. Adicionalmente, se observa la baja participación de viviendas en estrato 5 y 6. De esta manera, se observa una recomposición de la estratificación de la vivienda en Bello, donde se pasó de una estratificación basada en viviendas de estrato 2 y 3 principalmente, hacia una ampliación al estrato 4, el cual pasó de tener una participación muy baja previo al 2011, año en el cual comenzó a tener una tendencia creciente. Se mantiene un comportamiento relativamente bajo del estrato 1, 5 y 6. Estos dos últimos comienzan un registro tardío en los años 2013 y 2016 respectivamente.

Figura 14

Cantidad de viviendas licenciadas por estrato para ser construidas en suelo urbano del Municipio de Bello



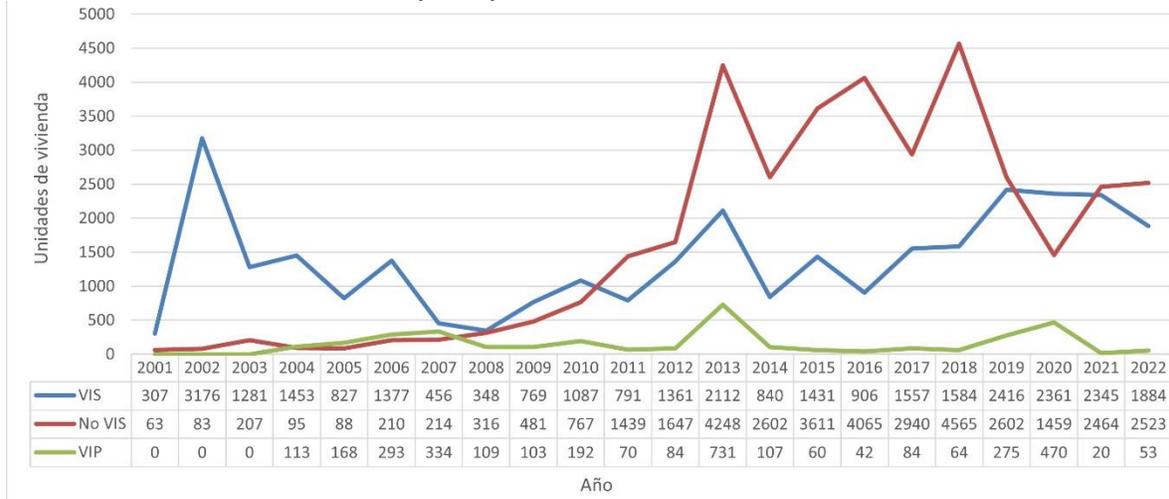
Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023b).

En términos de la tipología de vivienda, se observa en la figura 15 la elevada preponderancia que alcanzó la vivienda No VIS durante el período expansivo de la producción global de vivienda en Bello (2010-2018), la cual fue ampliamente mayoritaria frente a la VIS desde el 2010 hasta el 2019 (el boom de la VIS en Colombia). Esta situación

contrasta con el comportamiento que tienen estas mismas variables en el Valle de Aburrá, donde la vivienda VIS alcanza a tener una tendencia contracíclica frente a la No VIS. Adicionalmente, la vivienda de interés prioritario en el municipio durante el período tiene muy baja participación.

Figura 15

Unidades de vivienda iniciadas por tipo en Bello, II trimestre 2001 – IV trimestre 2022

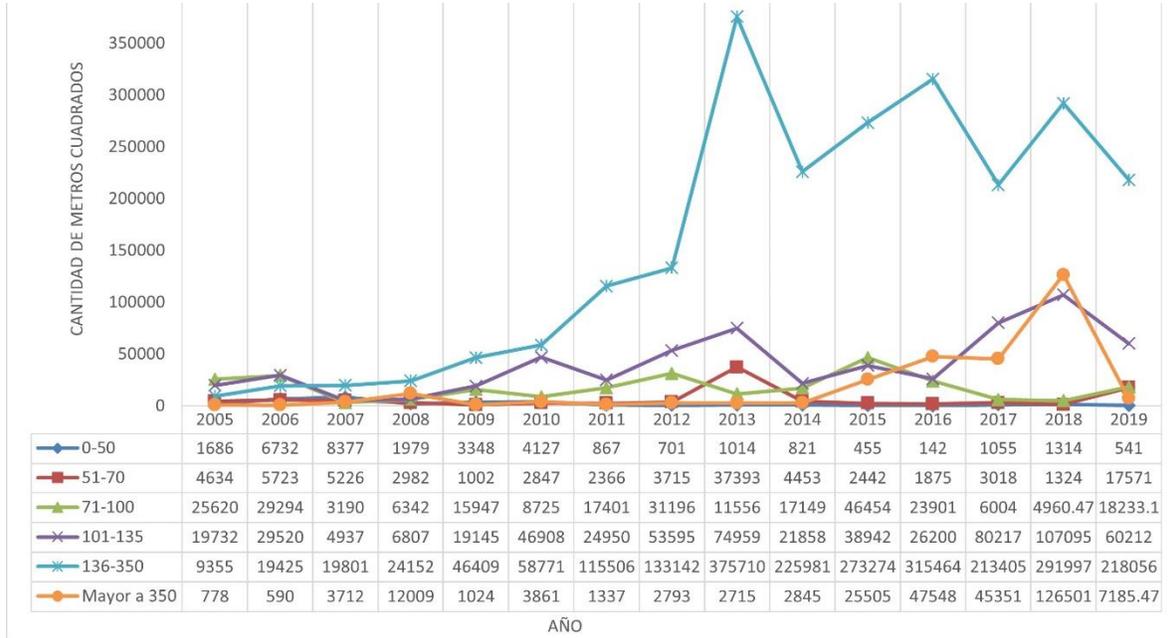


Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023a).

Finalmente, al examinar el comportamiento de la producción de vivienda por rangos de precios, se evidencia una marcada diferencia entre el segmento superior a las VIS (136 SMMLV - 350 SMMV) y los demás rangos durante el período expansivo de la construcción de vivienda. La figura 16 muestra que se destinó una mayor cantidad de suelo para la construcción en este segmento, mientras que los demás presentan una baja participación en general, con algunos repuntes en los años 2017 y 2018 (los dos años más elevados) en el segmento 101 SMMLV - 135 SMMLV y las viviendas con un precio superior a los 350 SMMLV, lo cual se extendió hasta 2019 para el segmento 101 SMMLV - 135 SMMLV.

Figura 16

Área (en metros cuadrados) iniciada por rango de precio (en SMMLV) en Bello, I trimestre 2005 – II trimestre 2019

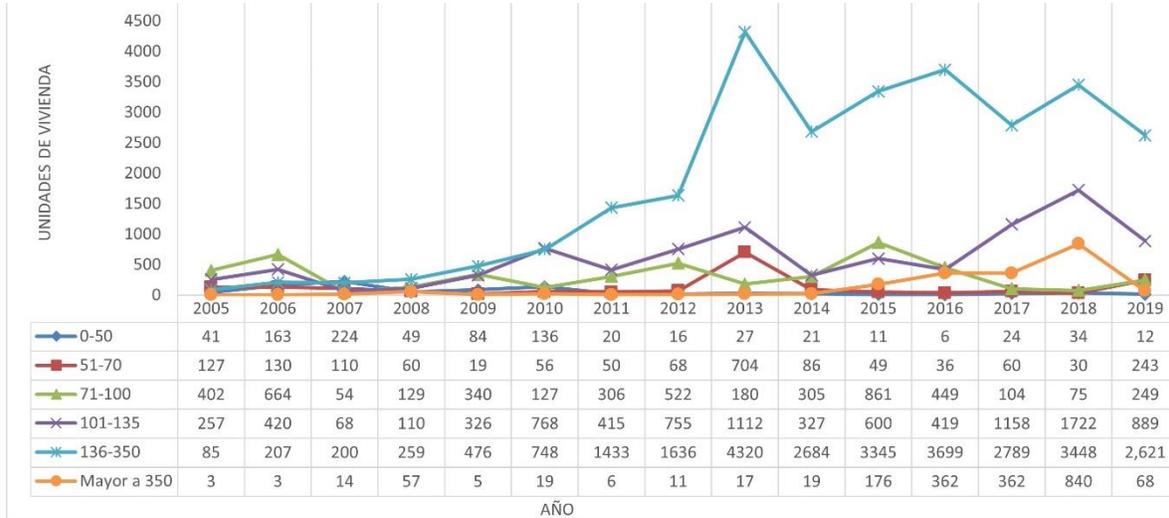


Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023a).

Adicionalmente, al igual que a nivel Valle de Aburrá, hay una tendencia en Bello a una mayor construcción de viviendas en el rango 136 SMMLV - 350 SMMLV si se observa, en la figura 17, la cantidad de unidades, lo cual confirma, de la mano con las cantidades de metros cuadrados licenciados, la preponderancia de este segmento de precio de vivienda en el municipio.

Figura 17

Unidades de vivienda iniciadas por rango de precio (en SMMLV) en Bello, I trimestre 2005 – II trimestre 2019



Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023a).

Un elemento adicional frente a las dos últimas figuras es que, a pesar del cambio en los rangos establecidos por el DANE a partir del tercer trimestre de 2019, la tendencia hacia la construcción en el segmento superior a la VIS se mantiene, como se observa en las figuras 18 y 19:

Figura 18

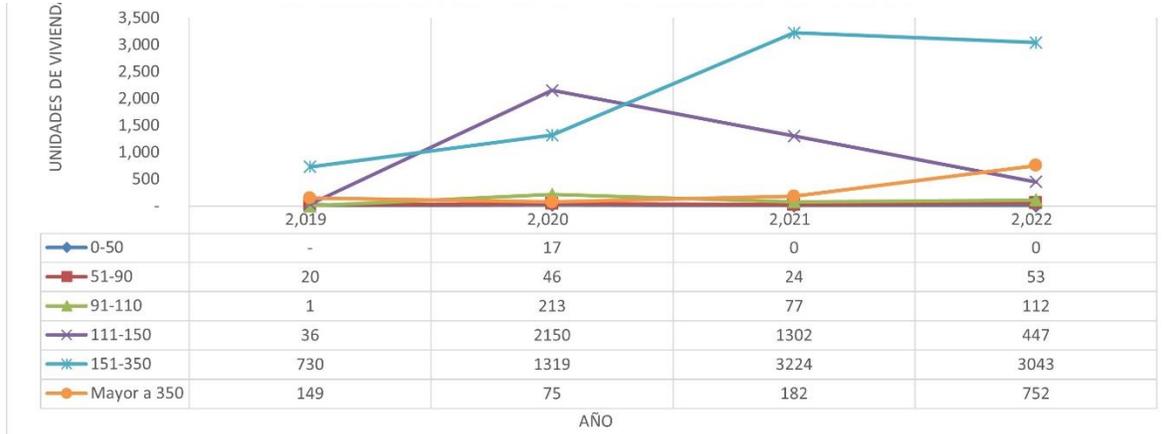
Área (en metros cuadrados) iniciada por rango de precio (en SMMLV) en Bello, III trimestre de 2019 – IV trimestre de 2022



Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023a).

Figura 19

Unidades de vivienda iniciadas por rango de precio (en SMMLV) en Bello, III trimestre de 2019 – IV trimestre de 2022



Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2023a).

Estas gráficas muestran en términos globales el comportamiento de la producción de vivienda en Bello durante el presente siglo, la cual se mantuvo baja hasta el 2010, año a partir del cual comenzó a tener relevancia a nivel metropolitano, especialmente en los años 2014 a 2018. A su vez, en términos internos, resalta, por un lado, la recomposición de la estratificación de la vivienda, la cual dejó de comprender únicamente los estratos 3 y 2, predominantes ampliamente al inicio del período, para pasar a incluir al estrato 4; por otro lado, resalta la predominancia del rango de precio superior a la VIS en el período analizado, lo cual da cuenta de la inclinación del mercado de la vivienda.

Bajo este contexto, Bello se presenta como nuevo espacio de expansión del circuito inmobiliario, elemento que da entrada para indagar por los cambios que el municipio ha experimentado en las últimas 2 décadas en términos sociales y espaciales, así como por los agentes que intervienen en este proceso y las relaciones que establecen.

De allí que, a partir del despliegue del mercado inmobiliario en Bello como expansión geográfica de un circuito de acumulación basado en la producción de vivienda y otras infraestructuras urbanas, en el siguiente capítulo observaré de manera particular los agentes de la promoción capitalista para, luego, profundizar en sus prácticas socioespaciales sobre el municipio de Bello.

3. Agentes del mercado de la vivienda en Bello: encajes entre el ordenamiento territorial y la promoción inmobiliaria

Luego de exponer un contexto histórico de la producción de vivienda en el Valle de Aburrá y describir las características generales de esta en Bello durante lo corrido del presente siglo, es de anotar que existen variaciones en los actores y las prácticas que la han movilizad, impulsando importantes transformaciones socioespaciales. Como plantea Correa (1992), la gestión del territorio posee una historicidad que se traduce en unos agentes sociales y unas prácticas espaciales históricamente variables. De allí que, en el presente capítulo, me propongo abordar tres agentes sociales del mercado inmobiliario: el Estado, las promotoras-constructoras, y las entidades de financiación y gestión financiera, caracterizando sus relaciones y escalas sociales y espaciales de actuación.

3.1. El ordenamiento territorial y la vivienda: hacia la atracción de la inversión

Harvey (2007), Capdevielle (2016) y Brenner (2003) tensionan la idea de que la globalización ha erosionado el rol del Estado en la actual fase del capitalismo denominada como neoliberal y, por el contrario, plantean una reconfiguración de los agentes y sus escalas espaciales de actuación. Así, Brenner (2003), en su estudio de lo que denomina “ciudad global”, plantea que estas son “nodos de acumulación de capital” y, a su vez, “coordenadas del poder territorial estatal” *re-escalado*, lo cual funciona “como una importante estrategia de acumulación a través de las cuales estas instituciones del Estado transformadas están tratando de promover la competitividad territorial de sus principales regiones urbanas” (p. 2). De allí que Harvey (2007) sostenga que la gobernanza urbana se caracterice por una noción empresarialista que involucra coaliciones entre el sector público y privado en una “economía política del lugar”. Lo anterior, deriva en la necesidad de observar las prácticas de los agentes y sus manifestaciones urbanas concretas (Capdevielle, 2016).

Esta reconfiguración escalar ha sido leída para el caso colombiano, desde el cambio en la política de ordenamiento territorial de finales del siglo pasado, la cual descargó en la

figura político-administrativa del *municipio*, la responsabilidad de adquirir mayor robustez para la prestación de servicios básicos, introduciendo en ello una noción de competitividad en la ordenación del territorio que permitiese una mayor captación de recursos, configurándose en un mecanismo neoliberal que tiende a ser capitalizado por agentes privados (Alzate-Navarro, 2023).

De esta manera, la práctica del gobierno urbano (administración pública local) es un engranaje de esta reconfiguración escalar. Así, a partir de un examen de documentos que desarrollan la política de ordenamiento territorial, abordaré el papel del Estado en el proceso de urbanización que ha vivido el Municipio de Bello en las dos últimas décadas, perfilándolo como un agente con un rol específico en el mercado inmobiliario.

El Concejo Municipal de Bello adoptó, en el año 2000, el primer Plan de Ordenamiento Territorial -POT-, donde dos de sus objetivos fueron hacer de Bello una ciudad competitiva y equilibrar el territorio, para lo cual se planteó como estrategia fortalecer las centralidades urbanas y rurales que permitiesen un aumento de la capacidad de soporte de nuevas actividades económicas generadoras de empleo; además, se planteó la conformación de centralidades de carácter comunal y barrial para lograr el segundo objetivo (Concejo de Bello, 2000). Así, desde la adopción de su primer plan, este órgano introduce en el municipio la figura de *centralidad*, la cual será clave en el ciclo expansivo de la promoción inmobiliaria, pues a partir de ella se despliega una planeación urbana estatal más direccionada.

Desde la Ley 388 de 1997, se establece que el componente estructural de los planes de ordenamiento territorial debe contar con una vigencia de largo plazo correspondiente a tres períodos constitucionales de la administración municipal (Congreso de Colombia, 1997), es decir, 12 años. Sin embargo, transcurridos 9 años de la entrada en vigor de su primer plan, el Concejo Municipal expide el Acuerdo 33 de 2009, mediante el cual revisa y ajusta el plan de ordenamiento territorial de Bello, incluyendo su componente estructural.

Desde las disposiciones preliminares de este último acuerdo, se planteó el objetivo de adaptar la normativa local al nuevo contexto municipal, nacional e internacional caracterizado por un crecimiento económico, subsanando directrices anteriores de planeación

que no permitían el desarrollo del municipio y generando nuevas líneas de progreso desde el ordenamiento territorial para la comunidad y el fortalecimiento y rescate de la identidad municipal (Concejo de Bello, 2009). Aunque esta visión guarda algún grado de similitud con lo planteado en el año 2000, se le asignó al ordenamiento del territorio posibilidades de mayor alcance y envergadura.

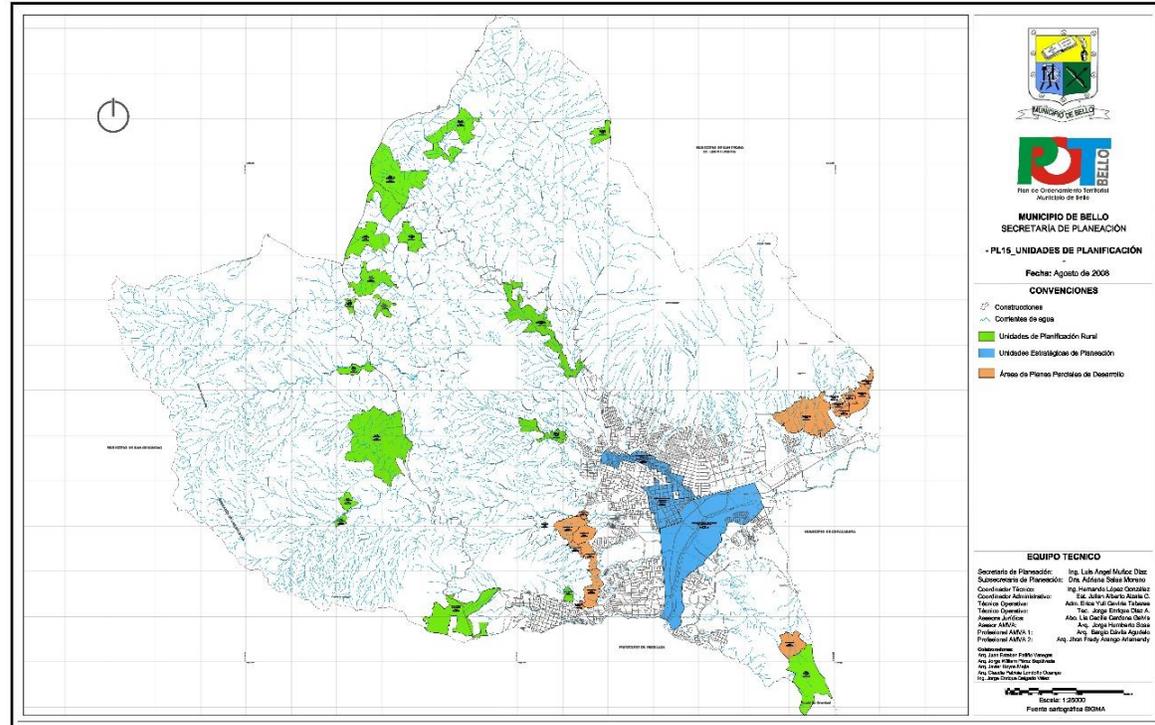
En la definición de este nuevo POT, se perfiló el ordenamiento del territorio en función de una ciudad competitiva, siendo esto una de las políticas del plan, para lo cual se proyectó el posicionamiento de un portafolio de bienes y servicios, oferta de suelos para la industria, delimitación de las zonas para la localización del comercio, industria, vivienda, equipamientos y servicios (Concejo de Bello, 2009). Así, esta idea de competitividad, la cual ya había sido aludida en el año 2000, fue posteriormente planteada en el marco de una ciudad que pudiese vincularse al escenario nacional e internacional, tras un período de estancamiento económico a causa de la huida de capitales de un sector textil boyante en el siglo XX, perfilando potencialidades en términos de oferta comercial, de servicios, industrial y de una nueva estratificación residencial.

En el componente urbano de este POT se trazó el objetivo de mejorar las condiciones para desarrollar una plataforma de competitividad, para lo cual se implementó la zonificación del suelo urbano y se destinaron unas áreas de actividad especializadas para un mayor aprovechamiento del suelo en función de esta plataforma (Concejo de Bello, 2009). Así, es sobre el suelo urbano donde se perfilaron los proyectos de mayor relevancia para el municipio.

En este marco, el Concejo de Bello estableció una serie de mecanismos o instrumentos de planificación para ordenar y jerarquizar la transformación urbana. Dentro de estos se encuentran las *Unidades Estratégicas de Planeación*, definidas como áreas del territorio donde interactúan usos residenciales, de comercio, servicios e industria, con excelentes características de relacionamiento metropolitano que permiten la conformación de plataformas competitivas para el desarrollo futuro del municipio; se resalta aquí la llanura aluvial del río Aburrá como la plataforma que incrementará la competitividad de Bello en el escenario global a través del macroproyecto Centralidad Norte (Concejo de Bello, 2009).

Figura 20

Plano 15 (unidades de planificación), Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bello



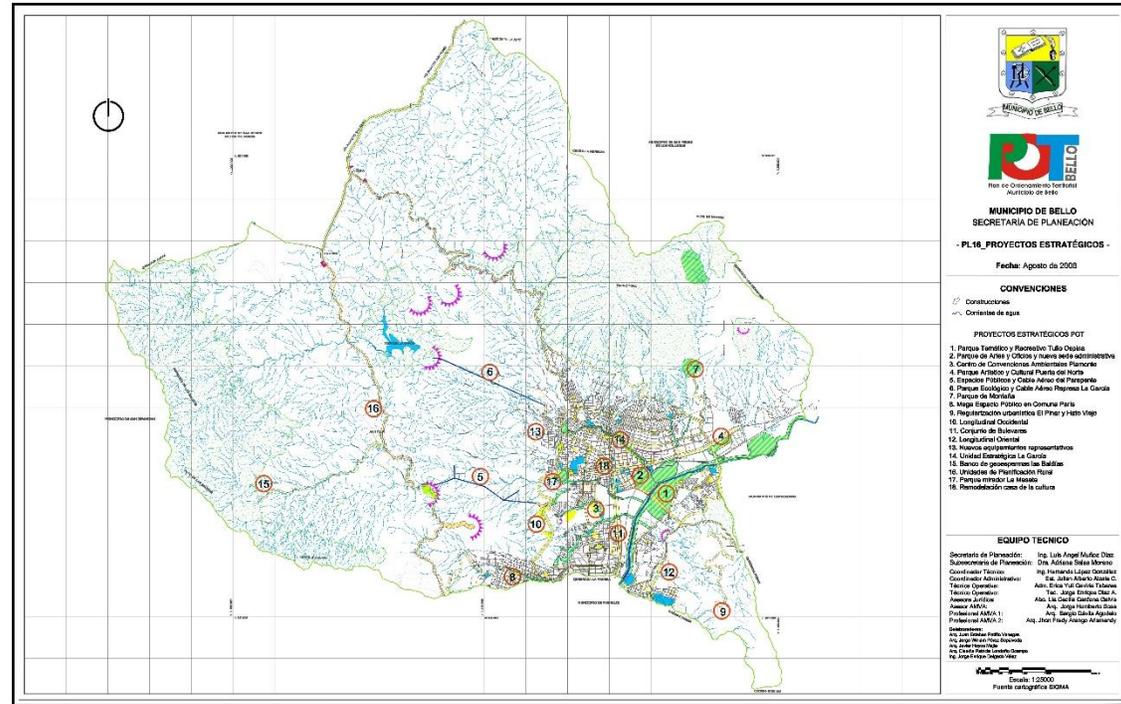
Nota. Plano obtenido mediante Derecho de Petición al Municipio de Bello.

Adicionalmente, se formularon los *Proyectos Estratégicos*¹⁷ como actuaciones orientadas al modelo de ocupación metropolitana y con características de innovación para la competitividad en este escenario, contribuyendo con impactos significativos a la estructura espacial y desarrollo armónico del territorio, atendiendo a alguno o algunos de los siguientes aspectos: mitigación de la segregación espacial, atención a la carencias en equipamiento, impulso a la redefinición económica, valoración del sistema estructurante natural y optimización del sistema vial (Concejo de Bello, 2009).

¹⁷ No existe una correspondencia entre los proyectos que se enlistan en el texto del POT y los que se muestran en el plano anexo de Proyectos Estratégicos.

Figura 21

Plano 16 (proyectos estratégicos), Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bello



Nota. Plano obtenido mediante Derecho de Petición al Municipio de Bello.

Para orientar la implementación de estos instrumentos en el suelo urbano, el Concejo Municipal estableció unos *criterios de ocupación del suelo, unos tratamientos del suelo urbano* y unas *áreas de desarrollo prioritario* (Concejo de Bello, 2009). Los primeros orientan la disminución de los índices de ocupación¹⁸ y el aumento del índice de construcción¹⁹, donde, a partir de la definición de unas franjas de intensidad de desarrollo, se promueve la mayor densificación en el centro del municipio por sus mejores capacidades urbanas, disminuyendo gradualmente la ocupación de las laderas para evitar sus altos costos debido a la carencia de condiciones para desarrollos urbanos por aspectos ambientales (Concejo de Bello, 2009). Estos criterios configuraron una herramienta importante para la jerarquización espacial de la promoción inmobiliaria, pues las franjas de intensidad de

¹⁸ Se trata de una medida para establecer el porcentaje del lote o predio que puede ser usado para la edificación de acuerdo con la norma urbanística.

¹⁹ Permite establecer la altura máxima que puede alcanzar una edificación de acuerdo con la norma urbanística.

desarrollo dejaron de corresponderse con los *tratamientos del suelo* como fue establecido en el año 2000 y, en su lugar, se expandieron sobre todo el centro del municipio y zonas de baja pendiente, permitiendo mayores porciones de suelo habilitadas para la construcción en altura.

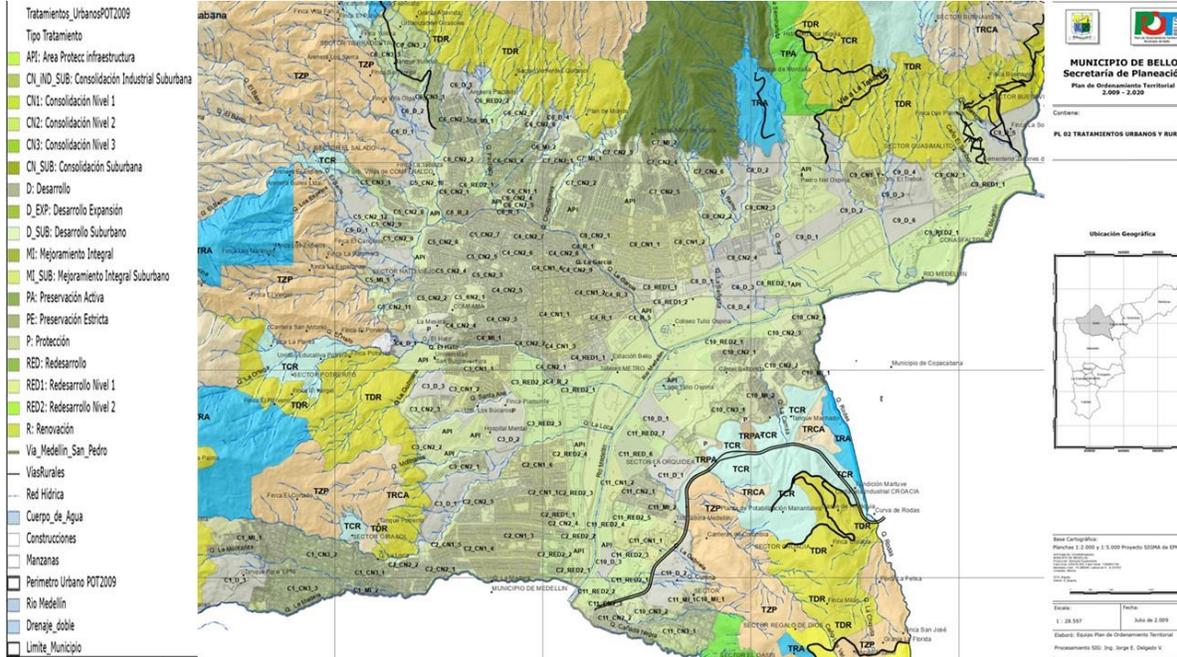
El alcalde del momento, en la reglamentación de la norma básica urbanística, estableció unos índices de construcción con valores desde 1.5 hasta 3.8 y los índices de ocupación se mantuvieron relativamente iguales (Alcalde Municipal, 2011). Esta definición, delegada en el alcalde a través del Acuerdo 33 de 2009 (POT), fomentó la construcción en altura, duplicando los índices de construcción frente al Acuerdo 12 del 2000 (POT), donde estos iban desde 0.7 a 1.5; además, al mantener los índices de ocupación sin variaciones sustantivas, se facilitó la saturación urbana.

Adicionalmente, en el documento se consagran cinco tipos de tratamientos urbanos: desarrollo, renovación urbana, consolidación, mejoramiento integral y conservación²⁰; no obstante, en el plano anexo de tratamientos, se agrega el redesarrollo como una modalidad distinta. En términos generales, a la llanura aluvial del río Aburrá se le asignó principalmente un uso de redesarrollo, especialmente el costado occidental, combinando con áreas de protección de infraestructura, algunas pequeñas áreas de desarrollo y tan solo dos de consolidación. El tratamiento de desarrollo se ubicó principalmente hacia el nororiente y algunas áreas de la margen occidental del perímetro urbano. A barrios como Los Sauces, Santa Rita, La Gabriela, La Camila, Camacol, entre otros, se les asignó un tratamiento de mejoramiento integral. El tratamiento de consolidación cuenta con mayor extensión y el de conservación no se encuentra plasmado en el plano anexo.

²⁰ En los planos anexos se le denomina como “preservación”.

Figura 22

Plano 02 (tratamientos urbanos y rurales), Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bello



Nota. Plano obtenido mediante Derecho de Petición al Municipio de Bello²¹.

La llanura aluvial del río Aburrá se perfiló aquí como la receptora de grandes operaciones urbanas, pues los tratamientos de redesarrollo cobijaron grandes lotes de antiguas fábricas o deshabitados donde, con el transcurso del tiempo, se construyeron numerosas edificaciones de gran impacto como macroproyectos residenciales, equipamientos y centros comerciales.

Finalmente, en el POT del año 2009 se definieron unas *áreas de desarrollo prioritario* orientadas hacia las centralidades metropolitanas que encarnan las tres estaciones del Metro, sobre las cuales se permitieron mayores alturas y densificación. Además, se especificó que alrededor de la estación Madera (comuna 2) se debería construir vivienda en estrato 4 y 5, y en su zona de influencia sobre la comuna 11, vivienda en estrato 3, 4 y 5; en torno la estación Bello, vivienda en estrato 3, 4 y 5; y el rededor de la estación Niquía debería ser un centro empresarial y de servicios (Concejo de Bello, 2009). Estas *áreas* configuraron un elemento

²¹ Sobre el mapa original, el cual muestra todo el municipio de Bello, realicé un zoom sobre la zona urbana para mayor claridad de los tratamientos.

que enfocó la planeación hacia la centralidad y, a su vez, incentivó una segmentación de la inversión hacia estas zonas donde se anticipó la reconfiguración de la estratificación de la vivienda.

Por otro lado, estas zonas presentan espacios públicos de relevancia. Es así como en las inmediaciones de la estación Bello se construye en la actualidad el Parque de Artes y Oficios -PAO-²², un importante equipamiento de carácter metropolitano; y sobre las estaciones Madera y Niquía se han consolidado otros equipamientos como el Parque Deportivo y Recreativo Madera y el Polideportivo Tulio Ospina respectivamente.

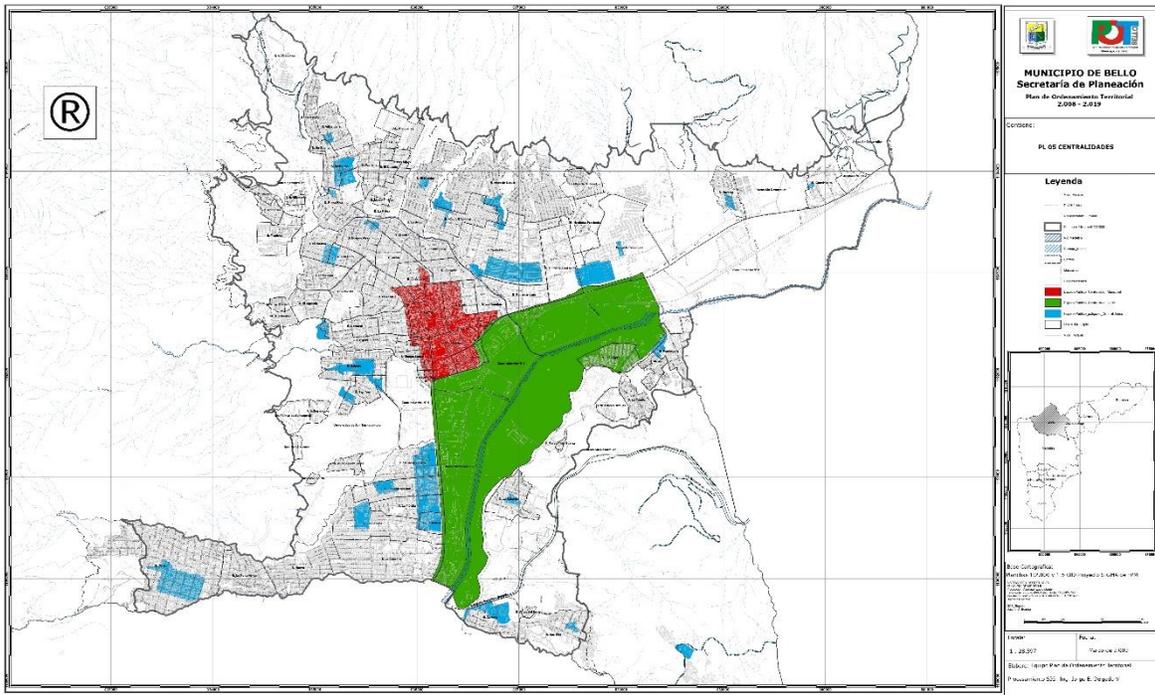
En medio de este conjunto de instrumentos y orientaciones de planificación se encuentra un elemento adicional, la figura de la *centralidad*, la cual, si bien no es nueva, en el POT del año 2009 aparece más desarrollada. El Concejo de Bello (2009) definió que las centralidades son la base de la formulación para proyectar una ciudad policéntrica; tienen una jerarquía (desde primaria hasta cuarto nivel) y ámbito de cobertura (metropolitano/municipal, comunal/corregimental, barrial/centro poblado, rural); se favorecerían allí los usos comerciales y de servicios; deberían dotar edificios cívicos, culturales e institucionales; y, además, el desarrollo urbano se debería dirigir hacia ellas como estrategia para contrarrestar la segregación espacial.

Esta idea de un sistema de centralidades ha sido, a su vez, una apuesta del Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Esta entidad, en la formulación de las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial -DEMOT-, le asignó prioridad a tres centralidades para el desarrollo de una ciudad compacta y diversa, donde partiendo del reconocimiento de la centralidad tradicional de Medellín, planteó como complemento la conformación de una centralidad al sur y al norte aprovechando para esta última los desarrollos que se venían presentando alrededor de la estación Niquía (Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2007).

²² Su realización se debe, en gran medida, a los reclamos de un movimiento ciudadano que estuvo en contra de que el terreno fuese vendido a alguna empresa privada.

La zona de la estación Niquía fue inicialmente perfilada como el epicentro de la centralidad norte. Así, en el POT del año 2000, se catalogó como *área de convergencia* para la concentración de actividades especializadas: servicios financieros, de transporte, comercio, cultura y vivienda de alta densidad; todo ello con el objetivo de descongestionar el centro tradicional; a su vez, la llanura aluvial del río Aburrá fue la unidad estratégica de planeación para la conectividad metropolitana y la competitividad (Concejo de Bello, 2000). Tanto en las DEMOT como en la revisión y ajuste del POT, esta llanura aluvial pasa a ser denominada la Centralidad Norte y se le asignó una extensión física, comprendiendo desde las inmediaciones de la estación Niquía hasta Solla.

Figura 23
 Plano 05 (centralidades), Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Bello



Nota. Plano obtenido mediante Derecho de Petición al Municipio de Bello.

Este macroproyecto se debe al potencial de localización de una diversa oferta comercial, residencial, industrial y de servicios, comunicación metropolitana y condiciones físicas del terreno que permitiría al municipio un desarrollo más equitativo en el contexto metropolitano (Concejo de Bello, 2009). Así, este macroproyecto de transformación urbana es el epicentro de la planificación del POT, el cual fue perfilado en las DMOT y acogido acá

con el objetivo de reducir la marcada diferencia en términos de equipamiento urbano respecto al sur.

A pesar de que el Concejo de Bello estableció un sistema de centralidades a distintos niveles, en el POT se concentran los detalles de las dos centralidades primarias: la Centralidad Norte, de cobertura metropolitana o supramunicipal, y el Centro Tradicional de cobertura municipal. Aunque ambas son incluidas en la categoría de *Unidades Estratégicas de Planeación*, hay un especial enfoque y desarrollo de la Centralidad Norte, la cual es adicionalmente definida como *Área de Desarrollo Prioritaria y Proyecto Estratégico*, y sobre la cual se han generado transformaciones urbanas de importancia como el asentamiento de nuevos conjuntos residenciales, la actual construcción del PAO (que incluye el nuevo edificio administrativo municipal), el Polideportivo Tulio Ospina (que ya existía pero fue remodelado), el intercambio vial de Solla, las fases II y III de la avenida Regional Oriental Norte y una diversidad de oferta de servicios y comercio. Además, sobre este macroproyecto con tratamiento principal de redesarrollo, se han asentado las principales inversiones inmobiliarias como Ciudad Fabricato, Ciudad de Los Parques y otros numerosos conjuntos residenciales cerrados.

Adicionalmente, este sistema de centralidades tuvo relación con una de las políticas del plan referidas al equilibrio del territorio para eliminar la segregación socioespacial, para lo cual las centralidades de nivel comuna eran una estrategia fundamental (Concejo de Bello, 2009). Sin embargo, este tipo de centralidades no están desarrolladas en el plan, son escasamente definidas en términos generales sin asignar unos proyectos o estrategias específicas.

En suma, el macroproyecto de la Centralidad Norte tiene una escala metropolitana, de allí que su denominación “norte” esté en función del Valle de Aburrá. Esta es una espacialidad clave producida a partir del direccionamiento de proyectos estratégicos en contraste con otros que, tras 14 años, no se han desarrollado como el corredor de movilidad sobre la quebrada La García y el sistema de transporte de cables aéreos. De esta manera, se pretendió con este macroproyecto una redefinición económica de Bello y una dotación de

equipamientos que posibilitara una redistribución de la balanza del Valle de Aburrá entre sus flancos sur y norte.

Esta lógica sigue una planificación basada en el lugar, pues son proyectos concretos en un área concreta que han transformado funcional y físicamente el área central del municipio y algunas zonas aledañas. Harvey (2007) define estas dinámicas como empresarialismo urbano, el cual se centra en la "economía política del lugar", no del territorio, donde importantes proyectos constructivos (centros de oficinas, culturales, de ocio, comerciales, etc.) pueden irradiar una sombra beneficiosa sobre toda una región metropolitana, soportándose "en una alianza entre el sector público y el privado centrada en la inversión y en el desarrollo económico con la construcción especulativa de lugar como objetivo político y económico inmediato" (p. 375).

Lo anterior perfila la idea del gobierno urbano, en su nivel local y metropolitano, como un agente clave de la promoción inmobiliaria. Esto se refleja en lo que concierne a la vivienda en estos documentos de planificación, la cual se convierte en un aspecto clave de las orientaciones sobre el ordenamiento del territorio. En las DEMOT se dedica un capítulo a formular una política de vivienda metropolitana, la cual es catalogada como un *Hecho Metropolitano*, lo que implica que en los POT de los municipios se deben buscar las estrategias para la localización de la vivienda en condiciones dignas y atacar el déficit cualitativo y cuantitativo, así como las necesidades de la vivienda en general y la de interés social en particular (Área Metropolitana del Valle de Aburrá, 2007)²³. De esta manera, la vivienda fue proyectada como un elemento clave para desarrollar la Centralidad Norte, por lo que promovió allí la vivienda de interés social y dictó incentivar la construcción en estratos más altos.

Por su parte, el Concejo de Bello (2009) definió como política del POT potenciar la oferta de vivienda en todos los estratos y promover la vivienda en altura; a su vez, como uno

²³ A diferencia de este acuerdo, en el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial -PEMOT- (formulado por el AMVA en el año 2019) se dedica un mayor desarrollo a la vivienda de interés social y prioritario en particular. Es como si, después de 13 años, se hubiera hecho evidente la escasa posibilidad de acceso a vivienda para hogares de bajos ingresos y en buenas condiciones ante la avanzada de un mercado de la vivienda neoliberal.

de los objetivos específicos del ordenamiento del componente urbano, estableció mejorar las características de habitabilidad y accesibilidad de la vivienda como potenciadora de la formación de mejores desarrollos físicos y sociales para el Municipio. Así, desde el ordenamiento territorial se perfiló el camino para ampliar la tipología de vivienda que se venía construyendo, arrojando como resultado, al final del período de estudio de esta investigación, la recomposición de la estratificación de la vivienda en Bello. Además, se posibilitó un ciclo de verticalización para la producción en masa de unidades habitacionales.

Aunque la concepción de ciudad del POT del 2000 asentada sobre una base residencial con redes de servicios y unidades estratégicas como complemento cambia en la revisión del 2009 a una combinación equilibrada entre la vivienda, el comercio, los servicios y la industria, la vivienda ocupó un papel protagónico para impulsar una nueva tipología de desarrollo urbano basado en la oferta comercial y de servicios.

De allí que a la Centralidad Norte se le haya asignado la función de dar soporte a la vivienda VIS existente y fomentar la construcción de vivienda en estrato más alto a través de la localización de equipamientos de educación, cultura y recreación; articulación de la zona central y norte con un sistema de movilidad que no fragmente y elimine el disfrute del río; y la complementación de la oferta municipal, comercial y de servicios (Concejo de Bello, 2009). Por ello, este ha sido un macroproyecto de largo aliento para la transformación de esta zona de la llanura aluvial del río Aburrá, donde la vivienda en estratos más altos (especialmente en estrato 4) ha tenido un importante asentamiento.

Todo esto, evidencia el papel del Estado en la jerarquización de zonas del municipio y la priorización de importantes proyectos de renovación urbana en la Centralidad Norte. Esos mecanismos y estrategias se operativizan en el POT a través de las unidades estratégicas de planeación, proyectos estratégicos, áreas de desarrollo prioritario, sistema de centralidades, etc. Alzate (2023) describe esta planificación y gestión territorial aplicada bajo un esquema descentralizado, fragmentado y altamente jerarquizado, con una alta diversificación de sus mecanismos y estrategias.

Alzate (2019) resume la noción de planificación urbana empresarialista de David Harvey en tres elementos: 1) los municipios como entidades administrativas descentralizadas compiten por recursos para su funcionamiento, 2) se promueven mecanismos de financiamiento (planes parciales) y gestión urbana (curadurías urbanas) que son público-privados, y 3) la espacialidad de los instrumentos de planificación tiende a reducirse a la escala del lugar (macroproyectos urbanísticos, planes parciales, unidades de actuación urbanística, proyectos urbanos integrales), diseñados para agilizar las prácticas de especulación inmobiliarias en los sectores más atractivos de la ciudad.

Son estos los elementos que caracterizan la planificación urbana de Bello, donde sus principales proyectos se han concentrado en la centralidad norte, la cual ha servido como imán para atraer una diversidad de inversiones mercantiles. Por otra parte, la interpretación de las normas urbanísticas en las curadurías plantea cuestionamientos sobre la aplicación de estas. En dos proyectos de gran envergadura en el municipio no se tiene claridad sobre la justificación de las licencias urbanísticas otorgadas. Una, frente al Parque Metropolitano Tulio Ospina, donde se autorizó la construcción de un autódromo en el seno de la zona urbana en contravía con lo dispuesto en el POT donde se establece que equipamientos para estos deportes deben ubicarse en el suelo rural. Por otro lado, uno de los proyectos estratégicos, el "Bulevar del Norte", es todo un misticismo, pues, aunque hace parte del POT, su materialización no sigue una lógica clara y, hasta ahora, en el área que fue delimitada para su realización, existe una variopinta oferta de servicios, comercio y rumba²⁴.

De esta manera, en esta jerarquización del espacio intervienen unos intereses locales y metropolitanos que han promovido un ordenamiento del territorio para la competitividad pretendiendo atraer una gama de ramas de la economía. Se trata de una visión del Valle de Aburrá ampliando su capacidad para ser una región competitiva e imán de nuevas inversiones

²⁴ El 13 de febrero de 2024, en sesión ordinaria de socialización de la intervención de "La Cancha de Fabricato" en el Concejo de Bello, se planteó la pregunta de ¿con Ciudad Fabricato cómo se aportó al proyecto Bulevar Norte? Pues no existe claridad sobre lo que este significa. No obstante, Andrés Pérez, en su último período como alcalde, anunció la destinación de los recursos y el desembolso de una parte de estos para este proyecto, el cual tiene el objetivo de reordenar el territorio central de Bello para garantizar conectividad, mejoramiento de espacios públicos y movilidad (Alcaldía de Bello, 2021).

que, en el caso de Bello, se centran en producción de vivienda, comercio y servicios en su zona urbana.

Esta focalización hacia los lugares se da a partir de la eliminación de las barreras espaciales para la adquisición de materias primas y la circulación, donde el capital presta más atención a pequeñas diferencias de regulación, fiscalidad pública e infraestructura para decidir sobre la localización de la producción, de tal manera que, desde la gobernanza urbana, se intenta atraer todo tipo de actividades en una mixtura complementaria y en competencia con otras localidades o regiones metropolitanas (Harvey, 2007).

Así, la gobernanza urbana hace referencia a algo más allá del "gobierno" urbano, pues el verdadero poder para su reorganización sobrepasa la administración pública, involucrando una diversidad de agentes (y coaliciones) sociales (Harvey, 2007). En este sentido, si bien la administración estatal juega un papel clave como se he intentado demostrar en este apartado, es necesario examinar otros agentes del mercado inmobiliario, los cuales han apalancado su accionar a partir del aprovechamiento de estas condiciones normativas que se han implementado.

3.2. Escalas sociales y espaciales de las promotoras-constructoras y entidades financieras del mercado inmobiliario de la vivienda en Bello

Al interior del mercado inmobiliario de la vivienda es posible encontrar actores diferenciados, los cuales establecen relaciones y poseen unas escalas de actuación sociales y espaciales diversas. La producción capitalista de vivienda implica a las promotoras inmobiliarias, las cuales poseen el control económico de la producción; las constructoras, a cargo del control técnico de esta (Jaramillo, 2009) y, cuando es del caso, las entidades financieras que apalancan la inversión, así como fiducias que administran los recursos. Sin embargo, es común encontrar que las operaciones inmobiliarias, en su aspecto gerencial y de construcción, se desarrollen por una misma empresa.

Para lo que concierne a esta investigación, identifiqué 62 constructoras, a lo cual se añade una categoría adicional definida por CAMACOL (2018) como “Particular”, utilizada en los casos donde la producción no es realizada por una empresa sino por personas naturales que operan como promotoras-constructoras con la finalidad de comercializar la vivienda. A su vez, en el período 2005-2022, hay un registro de 36.180 unidades distribuidas en 146 proyectos²⁵, representando una muestra del 59.8% frente a las 60.458 viviendas que iniciaron construcción en el mismo período reportadas por el DANE (2023a).

De estos proyectos, el 33.6% fueron construidos por particulares y constructoras que utilizaron recursos propios (sin acudir a entidades bancarias) y que no contaron con entidades fiduciarias para la administración de los dineros. Su escala social es la construcción de vivienda No VIS principalmente, en torres de apartamentos de hasta 22 pisos. No obstante, esta clase de agentes representan tan solo el 4.8% del total de la producción de vivienda.

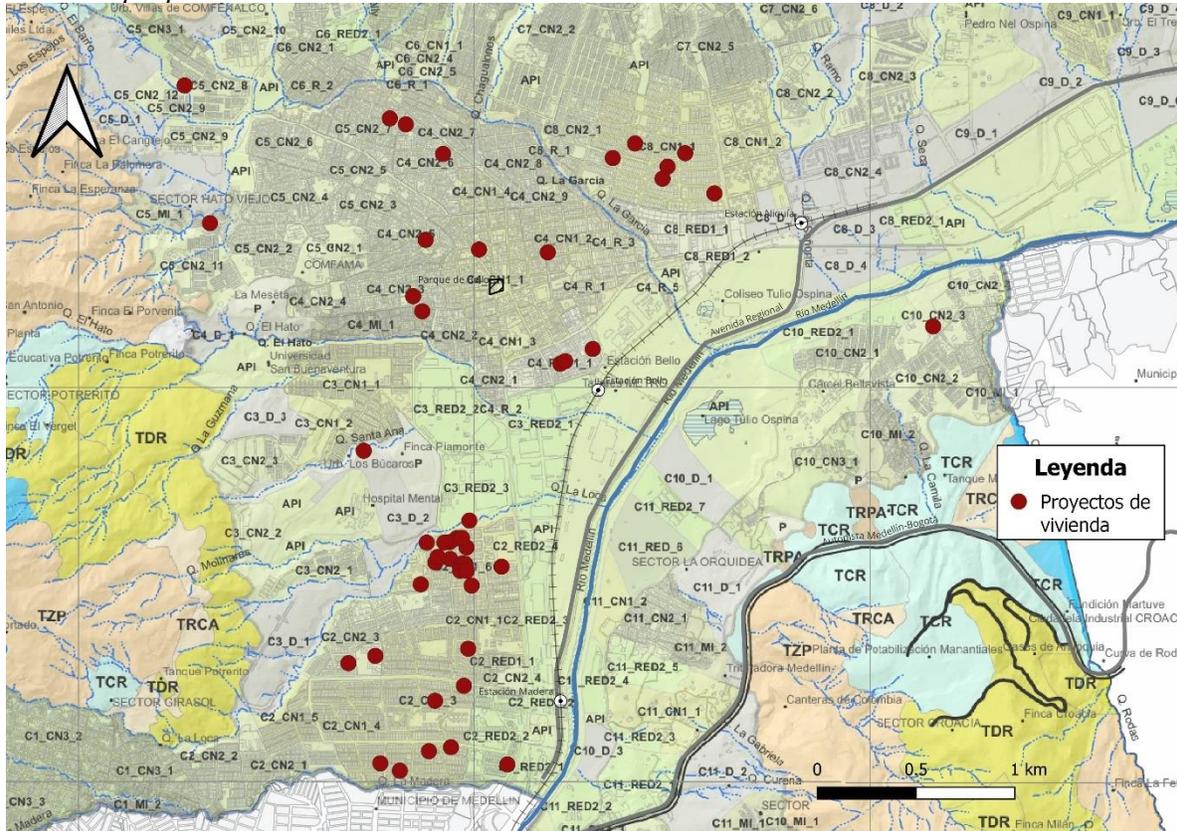
Su escala espacial se encuentra en la comuna 2-Cabañas y algunos barrios alrededor del Parque de Bello, construyendo principalmente en suelos con un tratamiento de consolidación nivel 1 y 2, sobre los cuales se asentó especialmente la promoción inmobiliaria de formato pequeño, es decir, proyectos habitacionales de bajo tamaño y dispersos. Alzate (2023), para el caso de Medellín, analiza que la predominancia de la densificación predio a predio en los tratamientos de consolidación es "un mecanismo disimulado para promover la renovación"²⁶ (p. 22). Aunque no cuento con los datos necesarios para afirmar que este mecanismo ha sido el predominante en Bello, sí ha tenido impactos significativos en la morfología urbana de barrios como el Obrero, donde tiene una concentración especial a partir de la eliminación de las antiguas casas “obreras” para dar paso a las torres de apartamentos; o áreas de la comuna Niquía.

²⁵ Para este dato, tomo tanto la base de datos de CAMACOL (2018) como la información recolectada de primera mano en trabajo de campo.

²⁶ Entendida como la habilitación de amplios espacios para el aprovechamiento por parte del mercado de capitales que poseen el respaldo económico para realizar grandes operaciones urbanas propias de este tipo de tratamientos en el suelo urbano.

Figura 24

Proyectos de vivienda construidos por “particulares” y constructoras que utilizaron recursos propios



Nota. Elaboración propia a partir de los datos de Camacol (2018).

De las 62 constructoras, 10 están por encima de un número arbitrario de 1.300 viviendas, 15 están entre las 300 y 900 viviendas y 37 están entre las 9 y 300 viviendas (a este rango se añade la categoría de "particular", el cual construyó 262 viviendas). Este último rango acumula tan solo el 8.8% de la producción, el segundo el 22.8%, mientras que el primero el 68.3%. Dentro de las 10 principales constructoras, seis concentran el 50.4% de la producción de vivienda, las cuales superan las 2.000 unidades cada una.

Tabla 1*Promotoras-constructoras con más de 1.300 viviendas producidas*

Constructora	Proyectos	Unidades	% Viviendas	% Acumulado
Ménsula	9	5.508	15.2	15.2
Constructora Entre Verdes S.A.	4	3.247	9.0	24.2
Arquitectura y Concreto	3	2.483	6.9	31.0
Capital	4	2.397	6.6	37.7
Acierto Inmobiliario	4	2.315	6.4	44.1
Bienes & Bienes	4	2.288	6.3	50.4
Arquitectos e Ingenieros Asociados S. A.	6	1.933	5.3	55.7
Norteamérica S.A.S.	4	1.734	4.8	60.5
Óptima	3	1.513	4.2	64.7
Constructora Monserrate	2	1.318	3.6	68.3

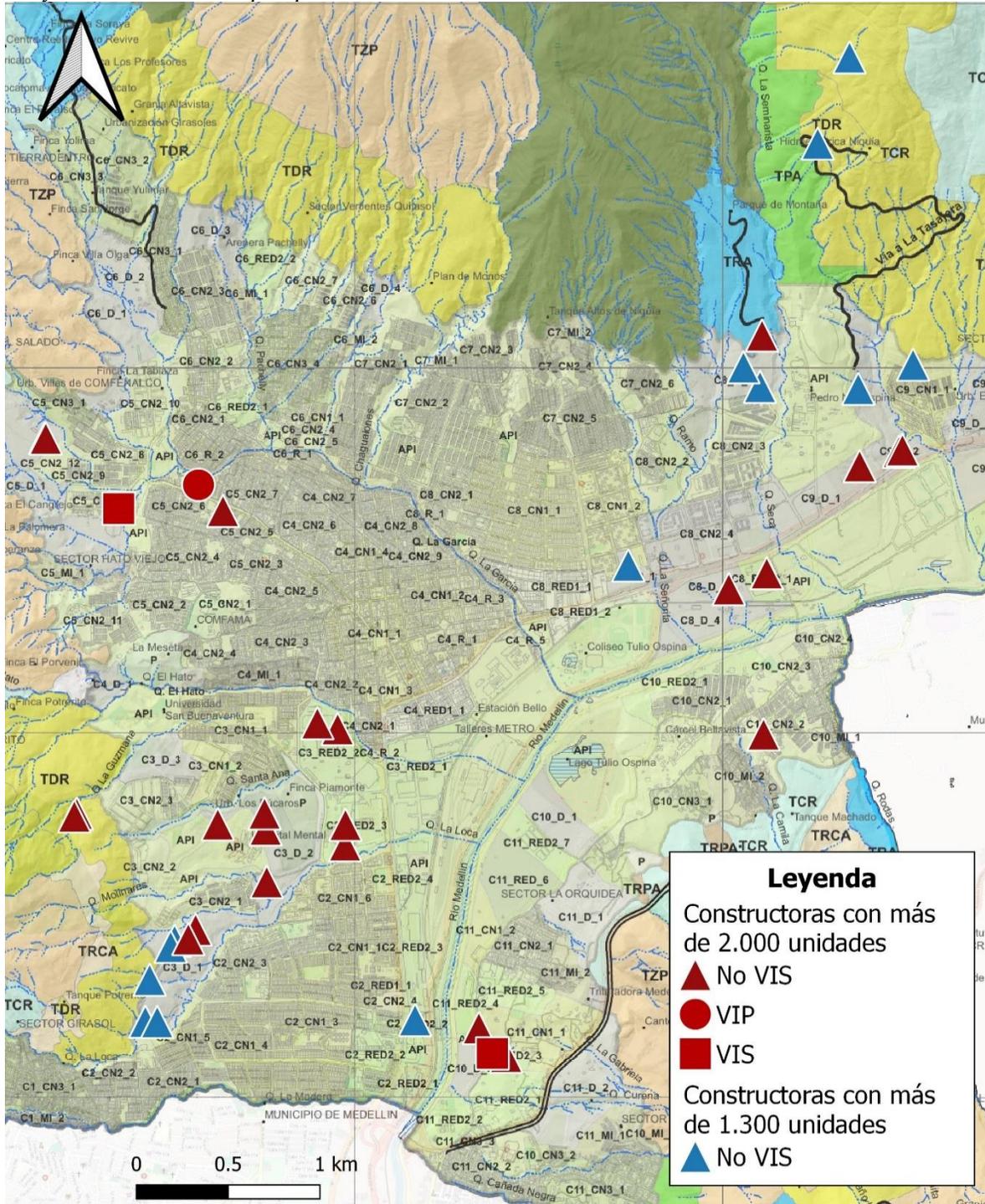
Nota. Elaboración propia a partir de los datos de Camacol (2018) y datos recopilados en trabajo de campo.

Ménsula es la constructora con mayor producción, seguida por Constructora Entre Verdes y un tercer subgrupo conformado por Arquitectura y Concreto, Constructora Capital, Acierto Inmobiliario y Bienes & Bienes. La vivienda No VIS representa el 82.7% de la producción de estas primeras seis constructoras, porcentaje del cual, un 92.3% se edificó en suelos con un tratamiento de desarrollo o redesarrollo. La VIS y la VIP ocuparon un 5.9% y un 11.4% respectivamente, donde solo un proyecto VIS, de 630 unidades, se ubicó en suelo de redesarrollo, mientras que los otros dos proyectos de esta tipología, con un total de 683 unidades, se ubicaron en suelo de consolidación nivel 2.

Las siguientes cuatro constructoras registran únicamente vivienda No VIS desarrolladas, en un 81.2%, sobre suelos de desarrollo; un proyecto de 392 unidades se edificó sobre suelo de consolidación nivel 1, otro de 573 sobre suelo de redesarrollo y, finalmente, tres proyectos de venta de lotes para vivienda campestre (254 en total) que hacen parte del megaproyecto Norteamérica, se desarrollaron sobre suelo rural.

Figura 25

Proyectos construidos por promotoras-constructoras con más de 1.300 viviendas



Nota. Elaboración propia a partir de los datos de Camacol (2018) y datos recopilados en trabajo de campo.

Los tratamientos urbanos de desarrollo y redesarrollo configuran, de esta manera, la habilitación de suelos para la promoción inmobiliaria por parte de grandes capitales, pues se trata de operaciones que, en su mayoría, requiere de la adopción de planes parciales propios de desarrollos de gran tamaño e impacto urbanístico. Por su parte, el tratamiento de consolidación es propio de pequeños capitales, quienes suelen construir en formatos más pequeños y sobre un suelo que no exige la construcción de vivienda de interés social, lo cual es aplicable únicamente al suelo con un tratamiento de desarrollo, según el artículo 344 del POT actual.

Los grandes proyectos habitacionales predominan sobre los suelos de desarrollo alrededor de la estación Niquía, del Hospital Mental, Amazonía y las inmediaciones del batallón Pedro Nel Gómez; la zona de redesarrollo de Fabricato, así como en los suelos del costado oriental de la estación Madera, en desarrollo y redesarrollo. La intervención llevada a cabo por estas grandes constructoras comenzó a tomar fuerza entre los años 2011 y 2013, ante una nueva normativa urbanística favorable y un mercado inmobiliario que se perfilaba rentable a partir de los proyectos de bajo tamaño.

Figura 26

Zona aledaña a la estación Niquía del Metro, 2023



Tomando en consideración las 10 principales constructoras en Bello y un cruce de datos, a partir de la información contenida en Santana et al. (2021), sobre las 15 empresas más grandes del Valle de Aburrá, se observa que Arquitectos e Ingenieros Asociados, Constructora Monserrate y Norteamérica S.A.S. han tenido un nicho especial en Bello, pues no figuran dentro de las principales a nivel del Valle de Aburrá. Por su parte, constructoras como Bienes & Bienes, Monserrate y Capital han intensificado en los últimos 2 años su presencia en el municipio, pues en este período han lanzado a ventas o iniciado construcción proyectos de gran tamaño como Distrito Plaza (Bienes & Bienes), nuevas unidades en el megaproyecto Los Cerros (4 conjuntos de Constructora Monserrate) y nuevos conjuntos en los megaproyectos Ciudad de Los Puertos y Ciudad de Los Parques (8 y 5 conjuntos respectivamente de Constructora Capital)²⁷. La siguiente tabla muestra estas principales constructoras y sus años de actuación en Bello:

Tabla 2

Años de actuación de las principales promotoras-constructoras en Bello

Constructora	Proyectos	Viviendas
Acierto Inmobiliario	4	2.315
2013	1	504
2016	1	300
2018	1	881
2021	1	630
Arquitectos e Ingenieros Asociados S. A.	6	1.933
2007	1	81
2008	3	236
2010	1	912
2011	1	704
Arquitectura y Concreto	3	2.483
2015	1	949
2018	1	546
2022	1	988
Bienes & Bienes	4	2.288
2013	2	208
2015	1	1.443

²⁷ Los datos sobre estos proyectos no se encuentran en las tablas y mapas que expongo a lo largo del trabajo, pues el corte fue al año 2022, pero, ante el dinamismo del mercado inmobiliario, es ineludible mencionar estos nuevos proyectos que van surgiendo.

2017	1	637
Capital	4	2.397
2012	1	878
2017	1	583
2018	2	936
Conaltura	1	490
2023	1	490
Coninsa	1	570
2013	1	570
Constructora Entre Verdes S.A.	4	3.247
2008	1	447
2010	1	456
2012	1	1.144
2015	1	1.200
Constructora Monserrate	2	1.318
2012	1	616
2018	1	702
Ménsula	9	5.508
2011	1	40
2012	2	1.662
2014	2	962
2015	1	237
2017	1	784
2021	1	928
2022	1	895
Norteamérica S.A.S.	4	1.734
Sin Año	1	59
2011	2	1.528
2012	1	147
Óptima	3	1.513
2011	1	573
2012	1	548
2017	1	392
Pórticos Ingenieros Civiles S. A. - Pórticos S. A.	1	148
2008	1	148
Soluciones Civiles	1	660
2017	1	660
Total general	47	26.604

Nota. Elaboración propia a partir de los datos de Camacol (2018) y datos recopilados en trabajo de campo.

En términos de relaciones entre las promotoras-constructoras, no existe una tendencia plenamente marcada que diferencie a las empresas dedicadas a la promoción inmobiliaria y aquellas que asumen la etapa propiamente de la construcción de vivienda en el municipio de Bello.

Ménsula, la principal constructora, solo se dedica a la edificación, estableciendo contratos con otras empresas para la venta y gerencia de los proyectos. Arquitectura y Concreto solo se dedica a la construcción y se asocia únicamente con Londoño Gómez para la venta y gerencia. Constructora Entre Verdes -la cual solo tiene registro de proyectos en Bello-, Constructora Monserrate y Constructora Capital realizan toda la operación. De las restantes constructoras dentro de las 10 principales, Acierto Inmobiliario, Bienes & Bienes, Arquitectos e Ingenieros Asociados, Óptima y Norteamérica S.A.S., establecen contratos con otras empresas. Así, de las 10 principales constructoras, que representan el 68.6% de la producción, tres de ellas realizan solas la operación mientras que siete buscan asociaciones.

No obstante, 34 proyectos (15.904 viviendas) de 146 en total (36.180 viviendas) se construyeron y vendieron por actores distintos, mientras que 112 (20.276 unidades) fueron construidos y vendidos por el mismo actor, ya sea empresa o particular. Aunque predomina la ejecución de proyectos a cargo de un mismo actor, la diferencia no es considerablemente significativa.

Adicional a las promotoras-constructoras, los bancos son otro de los agentes claves del mercado inmobiliario, pues estos permitieron el apalancamiento de 69 proyectos que representaron 29.623 viviendas, es decir, el 82.1% de la producción total. Ocho bancos han intervenido en el municipio, adicional al ítem de “recursos propios” y “sin definir” / “sin información”.

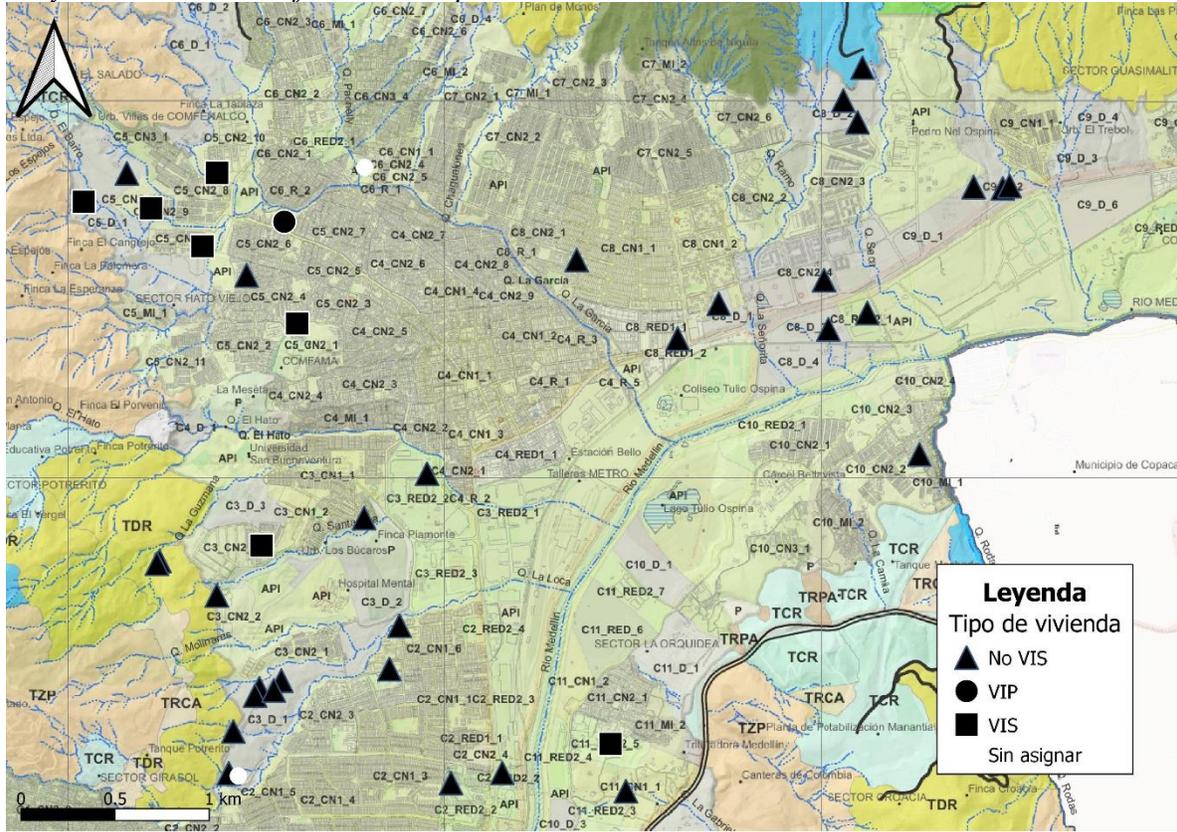
Tabla 3*Entidades bancarias de la promoción inmobiliaria en Bello*

Banco	Proyectos	Unidades	%viviendas	%Acumulado
Bancolombia	42	18.548	51.3	51.3
Davivienda	7	4.215	11.7	63.0
Recursos propios	61	3.178	8.8	71.7
Banco Colpatría	7	2.863	7.9	79.6
Sin Definir	11	2.019	5.6	85.2
Banco Caja Social	5	1.552	4.3	89.5
Sin Información	5	1.360	3.8	93.3
Banco de Bogotá	1	928	2.6	95.8
Itaú	1	784	2.2	98.0
BBVA Colombia	4	640	1.8	99.8
Colmena	2	93	0.3	100.0
Total General	146	36.180	100.0	

Nota. Elaboración propia a partir de los datos de Camacol (2018) y datos recopilados en trabajo de campo.

El 51.3% de la producción de vivienda está financiada por Bancolombia, reflejando gran concentración en esta entidad, situación que se replica a nivel del área metropolitana donde, según Santana et al. (2021), concentra el 44.85% de la producción en el período 1997-2017, lo que refleja el protagonismo de esta entidad en el financiamiento a la promoción inmobiliaria en el Valle de Aburrá y, en especial, en Bello. Este banco financió, principalmente, proyectos de gran tamaño y en todas las tipologías de vivienda ubicados en distintas zonas del municipio.

Figura 27
Proyectos de vivienda financiados por Bancolombia



Nota. Elaboración propia a partir de los datos de Camacol (2018) y datos recopilados en trabajo de campo.

Finalmente, se registran 11 fiducias en Bello durante el período de estudio, adicional al ítem de “no tiene” y “sin definir” / “sin información”. Esta figura legal que permite acotar los riesgos sin limitar la capacidad de endeudamiento de las promotoras-constructoras (Capdevielle, 2016), se encargaron de la gestión financiera de 72 proyectos correspondientes a 30.557 viviendas, lo que representa el 84.5% del global de la producción.

Tabla 4*Entidades fiduciarias de la promoción inmobiliaria en Bello*

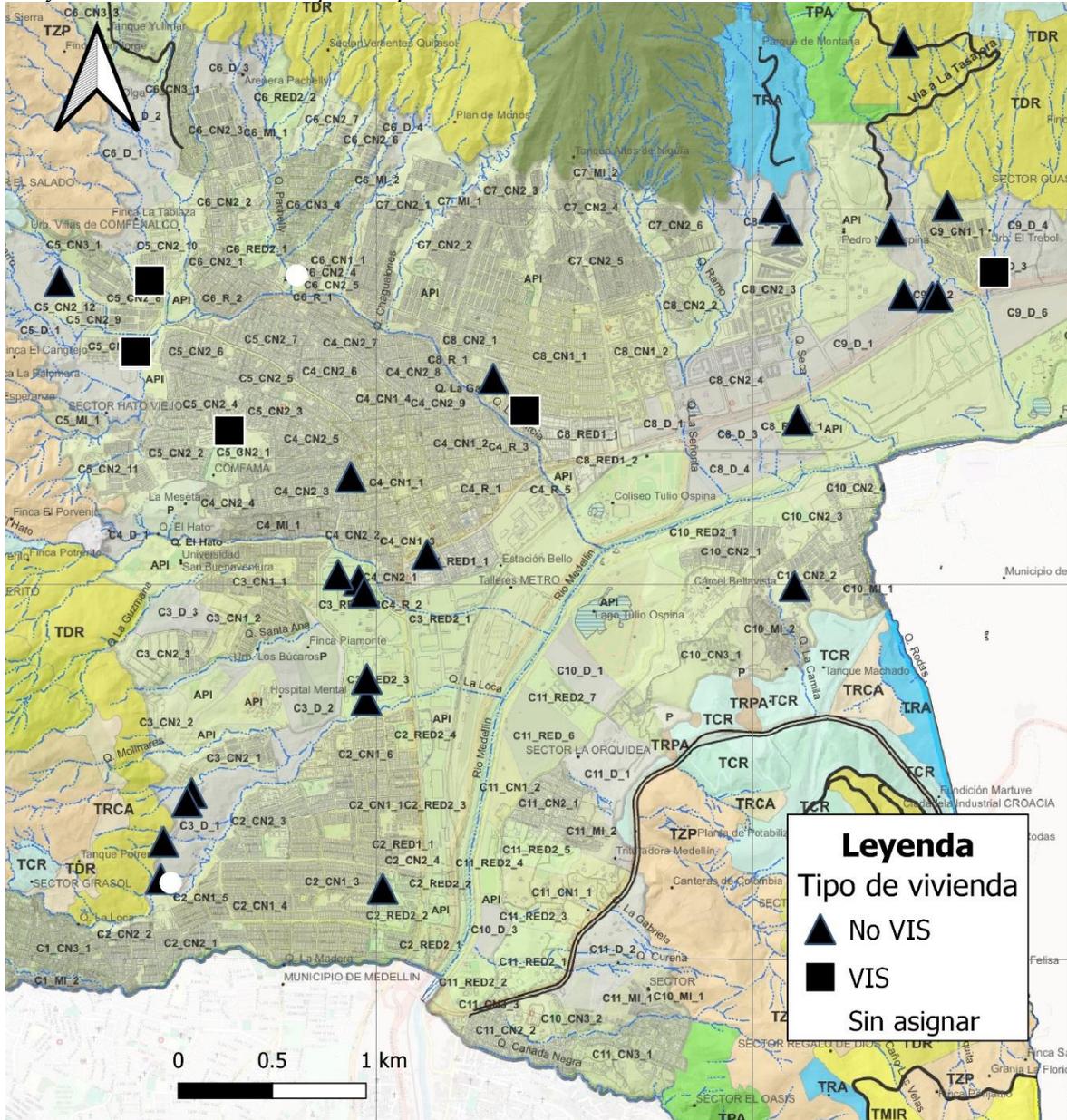
Fiducia	Proyectos	Unidades	%viviendas	%Acumulado
Alianza Fiduciaria	33	14.259	39.4	39.4
Fiduciaria Bancolombia	8	5.495	15.2	54.6
No Tiene	61	4.059	11.2	65.8
Acción Fiduciaria	12	3.945	10.9	76.7
Fiduciaria Davivienda	5	2.105	5.8	82.5
Fiduciaria Bogotá	4	1.854	5.1	87.7
Credicorp Capital	2	1.030	2.8	90.5
Fiduciaria Corficolombiana	2	821	2.3	92.8
Sin Definir	11	803	2.2	95.0
Sin Información	2	761	2.1	97.1
Fiduciaria Occidente	1	494	1.4	98.5
Fiduciaria Central	2	259	0.7	99.2
Fiduciaria Colpatría	2	195	0.5	99.7
Fiduciaria Popular	1	100	0.3	100.0
Total general	146	36.180	100	

Nota. Elaboración propia a partir de los datos de Camacol (2018) y datos recopilados en trabajo de campo.

El 39.4% de la producción de vivienda contó con Alianza Fiduciaria para la administración de recursos y, junto con la Fiduciaria Bancolombia, concentraron el 54.6% de la producción. Aunque a nivel del Valle de Aburrá Alianza está igualmente a la cabeza en términos de cantidad de unidades de vivienda, su participación es menor, concentrando un 25% (Santana Rivas et al., 2021). De la misma manera, la Fiduciaria Bancolombia presenta una mayor concentración en Bello que a nivel del Valle de Aburrá, con porcentajes de 15.2% para el caso de Bello y, según Santana (2021), 7.7%, para el área metropolitana, reflejando que este municipio del norte es un nicho especial para estas dos entidades financieras. Alianza Fiduciaria, además, apoyó proyectos en distintas tipologías y dispersos por el municipio con algunas concentraciones en suelos de desarrollo y redesarrollo.

Figura 28

Proyectos de vivienda con participación de Alianza Fiduciaria



Nota. Elaboración propia a partir de los datos de Camacol (2018) y datos recopilados en trabajo de campo.

Estos tres últimos agentes presentan relaciones que permiten observar el protagonismo de ciertos actores en particular. A través de la herramienta Onodo, fue posible encontrar grupos de actores que presentan entre sí niveles de relacionamiento más densos.

Uno de los grupos está concentrado alrededor de Bancolombia y Alianza Fiduciaria. Estas entidades generan una conexión más densa con un mayor número de constructoras, pues cuentan con la mayor participación desde el financiamiento y gestión de recursos financieros respectivamente. Estas entidades están conectadas tanto con promotoras-constructoras que producen a gran escala como con las que producen pocas unidades. Esto las convierte en los dos agentes protagónicos de la promoción inmobiliaria en Bello.

Otro clúster es un pequeño entramado de relaciones concentrado alrededor del banco BBVA, quien establece relaciones con tres constructoras, las cuales no financiaron proyectos con otros bancos; y sobre la Fiduciaria Central donde los proyectos que gestiona solo están financiados por aquel banco.

Acción Fiduciaria concentra otro de los clústeres, junto con Banco Colpatría y Colmena. Esta fiducia es la segunda en manejo de proyectos y la tercera en términos de unidades de vivienda. Colpatría tanto como banco como fiducia tiene especial relación con el megaproyecto Norteamérica.

Finalmente, la Fiduciaria de Bancolombia, segunda en importancia, concentra otro de los clústeres, junto con Fiduciaria Bogotá. Las constructoras que están con esta última no se asociaron con otras fiducias.

Si bien estos grupos obtenidos a partir de Onodo no configuran relaciones completamente herméticas entre sí, dan cuenta de que la escala social de las fiducias y bancos puede ser a gran escala como en el caso de Alianza Fiduciaria y Bancolombia o, por otro lado, conformar pequeños nichos de inversión o alianzas estratégicas como sucede en los demás grupos.

3.3. Economía política de los agentes de la promoción inmobiliaria en Bello

Con lo expuesto hasta ahora, se visualiza un encaje entre una visión estatal de ordenamiento territorial condensada en el POT y un movimiento espacial de capitales para la construcción

de edificaciones que se ha consolidado en el municipio de Bello. En este escenario, el suelo urbano es la clave para la relación inmobiliaria, configurando, como lo plantea Santana (2021), un nexo Estado-promoción que se deriva de la no reproducibilidad del suelo como materia prima esencial.

En este sentido, la asignación de unos tratamientos urbanos a suelos de gran potencial permitió importantes desarrollos inmobiliarios, evidenciando que los grandes capitales son quienes capturan las áreas más extensas para la urbanización. Así, de acuerdo con Alzate (2023), los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana, junto con los planes parciales, son los instrumentos regulatorios y operativos más eficaces para promover grandes operaciones inmobiliarias.

En este contexto, Aalbers y Christophers (2014) ubican el papel del Estado como facilitador en el proceso de cambio de capital, en tanto dispone de instrumentos jurídicos para el despliegue de procesos constructivos, como forma de dinamizar la economía en general y la vivienda en particular, manteniendo los precios elevados. Este despliegue se generó en medio de normativas sobre el ordenamiento territorial que se volcaron hacia una política de atracción de la inversión, con la vivienda como motor, y tras un período de estancamiento producto de la crisis manufacturera de la región.

En este sentido se generó, en los términos de Corrêa (1992, 2000), una reproducción de la región de producción como práctica espacial que apunta hacia la generación de condiciones favorables para la ampliación de la producción. Bello se convirtió en el área de expansión del mercado inmobiliario en el Valle de Aburrá, lo cual se dio a partir de una estrategia discursiva de promotoras y alcaldía, e implementación de instrumentos normativos.

Bajo esta lógica, el Concejo de Bello (2015) ha generado estímulos tributarios con la consideración de

Que el Municipio de Bello se ha convertido en un polo de desarrollo en la construcción de proyectos de vivienda y tal evento ha hecho crecer nuestra población a un ritmo acelerado y este crecimiento atrae la Inversión al Municipio de Bello para

procurar la Generación de Empleo Productivo y liderar el Desarrollo Económico de la zona Norte. (p. 1)

Medidas como estas, dan cuenta de la importancia de la construcción de vivienda como motor de una diversidad de inversiones en el municipio. De esta manera, la producción de vivienda es una práctica espacial para la producción de ambiente construido y la reproducción de un paisaje geofísico, donde los servicios, el comercio y otras actividades económicas se movilizan a partir de la demanda que generan los nuevos conjuntos residenciales y su población.

Si bien instancias estatales a nivel municipal y metropolitano han generado condiciones para este desarrollo urbanístico, otras escalas del Estado han sido importantes para su movilización. Especialmente, la política de subsidios a la vivienda por parte del Gobierno Nacional en distintas administraciones, sobre todo a partir de la mitad de la pasada década y tras la reducción de ingresos al fisco provocada por la caída del precio de los *commodities*, ha tenido como función dinamizar la economía aprovechando el efecto tractor que la construcción tiene sobre distintos sectores de la industria.

Esto ha promovido la habilitación de nuevos suelos por parte de los municipios para capturar las inversiones inmobiliarias. Así, en el año 2015, y en atención al Plan Nacional de Desarrollo y las políticas de promoción y gestión de vivienda, se incorporaron al suelo urbano de Bello cuatro predios para la construcción de vivienda VIP y VIS y usos complementarios que la soportasen, estableciendo con ello unos porcentajes mínimos para la construcción de VIP y VIS del 20% (Concejo Municipal de Bello, 2015). Estas medidas son traducciones de la política nacional de vivienda en el municipio. A pesar del enfoque sobre la VIS, los mecanismos de porcentajes mínimos con los que deben cumplir los proyectos permiten que, en este caso, el 80% restante pueda ser usado en viviendas No VIS. De hecho, tras la adopción de la medida, las unidades de vivienda VIP iniciadas en Bello se mantienen con muy bajas cifras, presentando leves repuntes en el 2019 y 2020, como se observó en la figura 15.

Para Méndez (2018), las subvenciones a población de bajos ingresos y la provisión de infraestructura, sobre todo de movilidad, es una fuente de inversión y crédito que ubica al

Estado como un actor en el crecimiento de la actividad inmobiliaria, complejizando la idea simplista de neoliberalismo como ausencia del Estado, planteando, en su lugar, que el auge inmobiliario no es posible sin la acción de poderes públicos que, por acción u omisión, contribuyen a la consolidación de un régimen urbano. Así, la lógica en Colombia de subsidio a la demanda ha servido para la ampliación efectiva de esta e incentivar la producción de vivienda por parte del sector inmobiliario.

De esta manera, es claro que el papel del Estado no es menor y, por el contrario, cobra gran relevancia las políticas que inciden sobre el ordenamiento territorial, las cuales toman la ciudad como motor para la competitividad en una lógica de empresarialismo urbano.

Así, en el desarrollo urbano se posicionan unas coaliciones financiero inmobiliarias compuestas por actores financieros, promotoras y constructoras que presionan la definición de agendas locales con el apoyo de marcos legales y jurídicos favorables a sus intereses²⁸ (Méndez, 2018). De allí que la concentración hallada sobre actores como Bancolombia y de gestión financiera como Alianza Fiduciaria o la Fiduciaria Bancolombia muestran su papel político en la promoción inmobiliaria en Bello, los cuales generan entramados de relaciones que permiten la circulación de capitales para la producción de vivienda.

Estos elementos reflejan el nexo Estado-promoción para comprender la neoliberalización del Estado, perfilándose un engranaje a partir del cual se formulan políticas de vivienda y ordenamiento territorial, sumado a instrumentos jurídicos, que favorecen la dinámica inmobiliaria (Santana Rivas et al., 2021). De allí que Aalbers y Christophers (2014) reconozcan que las relaciones espaciales de la vivienda son el resultado de procesos sociales

²⁸ Con la intención de ahondar en la relación Estado-promoción, realicé una búsqueda de la financiación de las campañas a la alcaldía de la última década en el aplicativo Cuentas Claras de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Se registran dos donaciones en diferentes campañas por parte de constructoras: En la campaña de 2011 (período 2012-2015) -la más antigua desde que se lleva el registro- a Luz Imelda Ochoa Bohórquez (Partido Liberal) por parte de Constructora Galápagos (\$10.000.000). Cesar Augusto Suárez Mira solo reportó ingresos de una corporación que, según Gómez (s/f), es del propio Partido Conservador. Oscar Andrés Pérez Muñoz, en su segundo período como alcalde, no registra aportes por parte de una empresa jurídica dedicada a la construcción. Finalmente, la actual alcaldesa, Yulieth González Ospina, tiene una donación por parte de Ingeniería y Vivienda S.A.S. por \$7.500.000.

cargados de poder, donde la localización de la vivienda influye tanto en el valor de uso como en el valor de cambio, siendo el paisaje geofísico de aquella funcional a las relaciones sociales del capital y sus procesos de circulación. Adicionalmente, la dependencia urbana hacia estas “coaliciones financiero inmobiliarias” y su vínculo con la rapidez y volatilidad de los mercados financieros, genera que el sistema urbano sea más vulnerable ante las incertidumbres del cambio rápido (Harvey, 2007).

Bajo esta perspectiva, la transformación urbana de Bello encierra unas relaciones orgánicas de poder que influyen en un despliegue del mercado inmobiliario enmascarado en desarrollo urbano, inversión, construcción de vivienda y empleo. Aquí se produce y reproduce un paisaje "geofísico" basado en espacios claves como la centralidad norte donde la vivienda es una práctica espacial para la generación de ambiente construido, reproduciendo el ciclo de atracción de la inversión hacia el norte como nuevo nicho de desarrollo inmobiliario.

Así, la figura de la “centralidad” es una estrategia eminentemente política (Beuf, 2016) que posibilita a los agentes financiero-inmobiliarios "ampliar su margen de manipulación sobre el texto urbano, e incluso sobre el código, lo cual les permite de alguna manera dirigir y modular la traducción sobre el espacio de los cambios referidos en los precios del suelo" (Jaramillo, 2009, p. 210).

De esta manera, la planeación urbana cristaliza objetivos económicos definidos en el marco del modelo neoliberal sobre la base de los principios de competitividad (Beuf, 2016) como elemento central del ordenamiento territorial de Bello, donde las promotoras-constructoras producen un nuevo "texto urbano" que modifica los códigos del espacio y genera una reconfiguración funcional de la ciudad.

4. Prácticas de segmentación socioespacial de las promotoras-constructoras en Bello

El ciclo de expansión de la producción capitalista de vivienda que ha experimentado Bello en las últimas 2 décadas ha dejado improntas en su configuración socioespacial, tanto por su magnitud como por sus cualidades. Esta moderna producción implica el movimiento espacial de nuevos capitales hacia el municipio, los cuales capturan el suelo urbano como materia prima para la generación de ambiente construido, reflejado tanto en edificaciones residenciales como en infraestructura para la movilidad, el comercio y los servicios.

Esta lógica implica que el espacio, en sí mismo, debe ser movilizado, lo que se traduce en la destrucción de viejos y nuevos espacios que permitan crear nuevas oportunidades de inversión (Gotham, 2009; Lefebvre, 2013). Esto se dio en Bello a partir de la destrucción de viejas casas y la ocupación de grandes lotes (generalmente de antiguas fábricas) para la construcción de vivienda tanto de baja intensidad y dispersa como de gran intensidad y concentrada.

Así, en este capítulo abordo las prácticas de segmentación socioespacial desplegadas por las promotoras-constructoras en este reciente período de auge de la construcción de vivienda en Bello, lo cual fue posible leer desde la forma de ocupación y transformación del suelo a partir de las edificaciones como desde ideas o discursos que han circulado en distintos medios.

4.1. Prácticas materiales: selectividad y variación espacial de los precios

Los capitales puestos en juego en este ciclo de expansión inmobiliaria por parte de las diferentes promotoras-constructoras permiten observar distintas tipologías de proyectos y su variabilidad espacial. Para Jaramillo (2021), “en estas operaciones el grado de la acumulación del gran capital es algo decisivo, pues le permite reescribir porciones substantivas del tejido socioespacial urbano, lo cual exige una importante magnitud en la

intervención” (p. 44). Por ello, a continuación, abordaré el comportamiento de las operaciones inmobiliarias de las promotoras-constructoras analizadas.

Una de las características más visibles del reciente ciclo expansivo de producción capitalista de vivienda es la construcción en altura. Tras el cambio normativo en el POT del año 2009, donde se autorizó esta modalidad, las promotoras-constructoras comenzaron a desarrollar proyectos de gran intensidad con conjuntos residenciales de hasta 32 pisos.

La vivienda en altura es la principal modalidad de construcción, a partir de la cual se desarrolló la mayor cantidad de unidades habitacionales. La siguiente tabla muestra la cifra de viviendas construidas según el número de pisos de la edificación:

Tabla 5

Viviendas construidas según el número de pisos de la edificación

Número de pisos	Número de viviendas	Número de pisos	Número de viviendas
Sin información	2.037	17	716
1	69	18	1.634
2	264	19	912
3	8	20	848
4	17	21	1.416
5	1.177	22	1.027
6	473	23	1.472
7	18	24	381
8	899	25	7.781
9	111	26	3.994
10	71	27	1.626
11	191	28	237
12	106	29	1.823
13	17	30	1.379
14	40	31	2.272
15	1.080	32	881

16	1.203	Total general	36.180
----	-------	----------------------	---------------

Nota. Elaboración propia a partir de los datos de CAMACOL (2018) y datos recopilados en trabajo de campo.

La verticalización de la vivienda, por tanto, es una primera práctica espacial de las promotoras-constructoras, lo cual les permite extraer del suelo un mayor número de mercancías urbanas para la comercialización. A su vez, esta verticalización ha formado parte sustancial de la transformación del paisaje físico de algunas zonas del municipio, donde las elevadas torres de apartamentos resaltan desde cualquier avistamiento panorámico.

Figura 29

Vista panorámica municipio de Bello, costado occidental



Figura 30

Vista panorámica municipio de Bello, costado norte



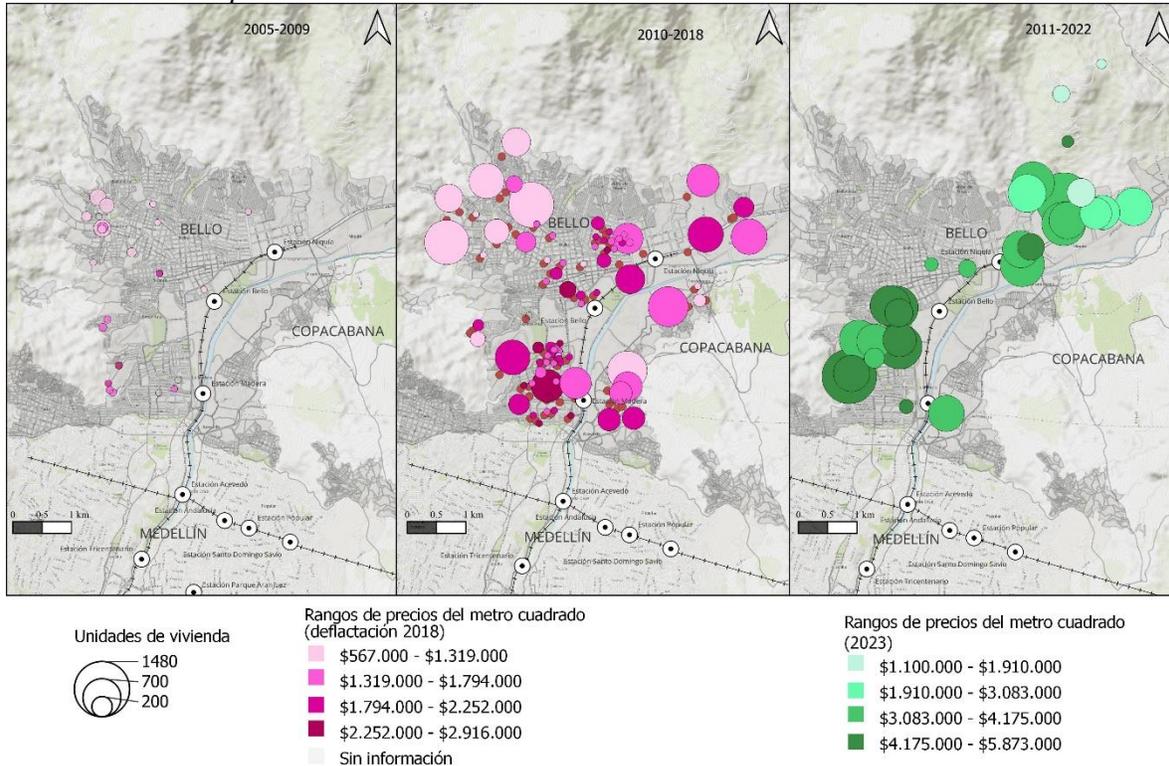
Como se evidenció en la figura 13, el ciclo expansivo del mercado inmobiliario se generó a partir del año 2010, cuando la construcción de viviendas comenzó una tendencia creciente y los conjuntos residenciales comenzaron a desarrollarse sobre diversas zonas del municipio, especialmente hacia el corredor céntrico marcado por el río Aburrá. Adicionalmente, con el ciclo de verticalización de la producción, las promotoras-constructoras construyeron vivienda con mayor intensidad, resaltando zonas como los alrededores de la estación Niquía, el suelo de expansión de Guasimalito y el Hospital Mental, y el área noroccidental. Por su parte, el metro cuadrado presenta mayores precios en los conjuntos de baja intensidad hasta el año 2018, asunto que cambia en los años posteriores, donde los conjuntos de más alta intensidad registran los mayores precios.

A partir del siguiente mapa se evidencia esta variación espaciotemporal de las cantidades de vivienda por proyecto y precios del metro cuadrado en tres períodos. Los dos primeros rangos de tiempo corresponden a los datos obtenidos a partir de la base de datos de CAMACOL (2018), donde se registran la cantidad de viviendas construidas en el proyecto (todos en estado inactivos y TVE²⁹) y el precio del metro cuadrado con deflactación al año 2018. El tercer rango de precios corresponde al levantamiento de datos en campo, con recorridos, entrevistas y búsquedas en internet, donde se registró la cantidad de viviendas contempladas en los proyectos y los precios del metro cuadrado reportados a 2023 en la última etapa del proyecto, los cuales tienen un período de inicio de construcción (en su primera etapa) desde 2011 hasta 2022 y que se encuentran activos o que alcanzaron el estado TVE posterior a 2018.

²⁹ Terminado-Vendido-Entregado.

Figura 31

Variación espaciotemporal de las cantidades de vivienda por proyecto y precios del metro cuadrado en tres períodos



Nota. Elaboración propia a partir de los datos de CAMACOL (2018) para las dos primeras series. La tercera serie corresponde a datos recopilados en trabajo de campo.

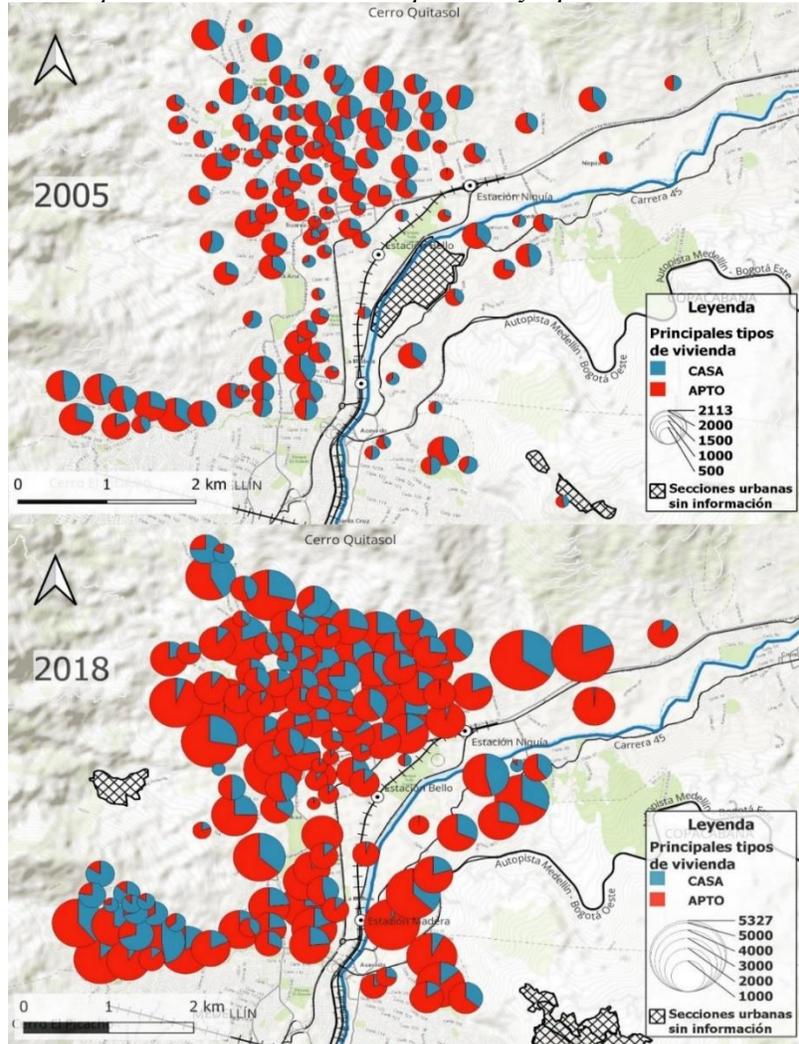
De esto se deriva una segunda práctica de las promotoras-constructoras, concerniente a un movimiento donde los proyectos con los precios más altos eran predominantemente de bajo formato, para pasar a proyectos de gran intensidad y con precios más elevados respecto a los demás, lo cual se produjo hacia el último período del ciclo, tras un asentamiento importante de la promoción inmobiliaria en el municipio en los años precedentes.

El tipo de vivienda predominante en este ciclo de expansión es el apartamento, el cual permite una producción en masa a partir de edificaciones de gran altura. Esto se observa al analizar datos censales de los años 2005 y 2018, donde se presenta un aumento de esta modalidad de vivienda. En el siguiente mapa se observa, adicional al aumento de la cantidad de viviendas en el suelo urbano del municipio, la tendencia a que las secciones urbanas presenten una mayor cantidad de apartamentos. Tres características resaltan aquí: las secciones urbanas ubicadas hacia el extremo norte revierten la tipología de vivienda pasando a contar con más

apartamentos, mientras que en el resto de las zonas se mantiene la tendencia que se registró en el 2005, con algunas excepciones en el centro donde esta tipología ocupa casi la totalidad de la sección. Adicionalmente, el registro de secciones con mayor número de casas en el extremo suroccidental se explica por el proceso de autoconstrucción que dio origen al asentamiento llamado Nueva Jerusalén³⁰.

Figura 32

Variación espaciotemporal de las viviendas tipo casa y apartamento en Bello, 2005-2018

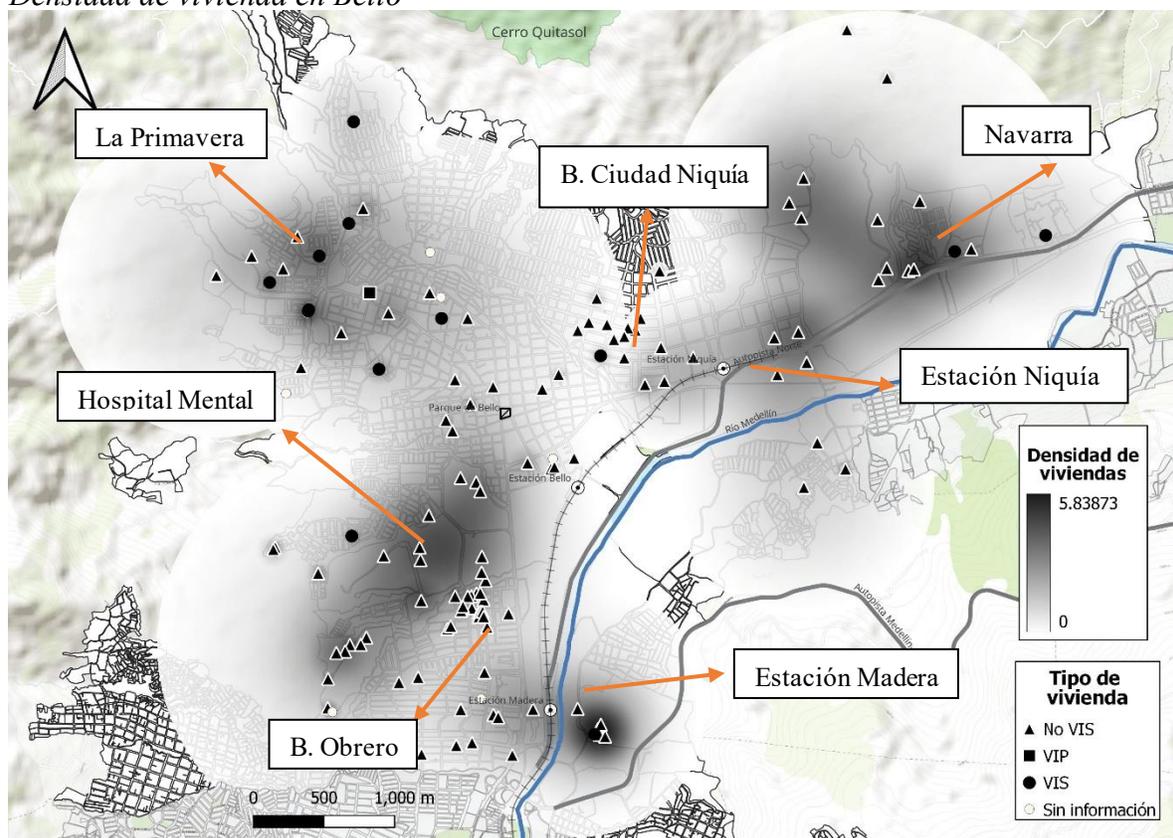


Nota. Elaboración propia a partir de DANE (2005) y DANE (2018).

³⁰ Lo mismo se pudiese registrar al extremo suroriental con el proceso de autoconstrucción de Granizal, sobre el cual el DANE, al parecer, no realizó un registro censal.

Retomando las operaciones inmobiliarias de las promotoras-constructoras se observa, adicional a la predominancia de la vivienda No VIS, que las mayores densidades tienden a concentrarse en esta tipología. El mapa a continuación evidencia cinco zonas de mayor concentración de viviendas: estación Niquía, sector Navarra, sector del Hospital Mental, sector La Primavera y el costado oriental de la estación Madera, este último el de mayor densidad.

Figura 33
Densidad de vivienda en Bello



Nota. Elaboración propia a partir de los datos de CAMACOL (2018) y datos recopilados en trabajo de campo.

Con excepción del sector La Primavera, en las demás zonas se presenta una preponderancia de la vivienda No VIS. En estas las promotoras-constructoras desarrollaron una gran cantidad de unidades habitacionales en pocos proyectos, contrario a sectores como el Barrio Obrero o Ciudad Niquía donde se concentran una gran cantidad de proyectos, pero con muy baja densidad de vivienda, lo que evidencia diferentes modalidades de inversión en

función del tamaño de los lotes y una práctica espacial, especialmente de agentes particulares y empresas pequeñas, de construir un alto número de proyectos pero de baja intensidad.

La construcción de viviendas VIS y No VIS en Bello exhibe variaciones en el tiempo frente al Valle de Aburrá. La siguiente tabla muestra la proporción de viviendas iniciadas por tipo (VIS-No VIS) respecto al área metropolitana entre el 2001 y 2022. Se observa que la vivienda de interés social (incluyendo la VIP), tuvo al inicio del período una representación mayor en el municipio de Bello, asunto que, durante el desarrollo de este ciclo de urbanización fue modificándose hasta obtener un comportamiento similar en comparación con el Valle de Aburrá. En cuanto a la No VIS, sucede a la inversa, pues se comienza con una baja representación en el municipio, lo cual fue cambiando en tanto las promotoras-constructoras introdujeron viviendas de más alto costo para terminar el período con un comportamiento igualmente similar frente al Valle de Aburrá.

Tabla 6

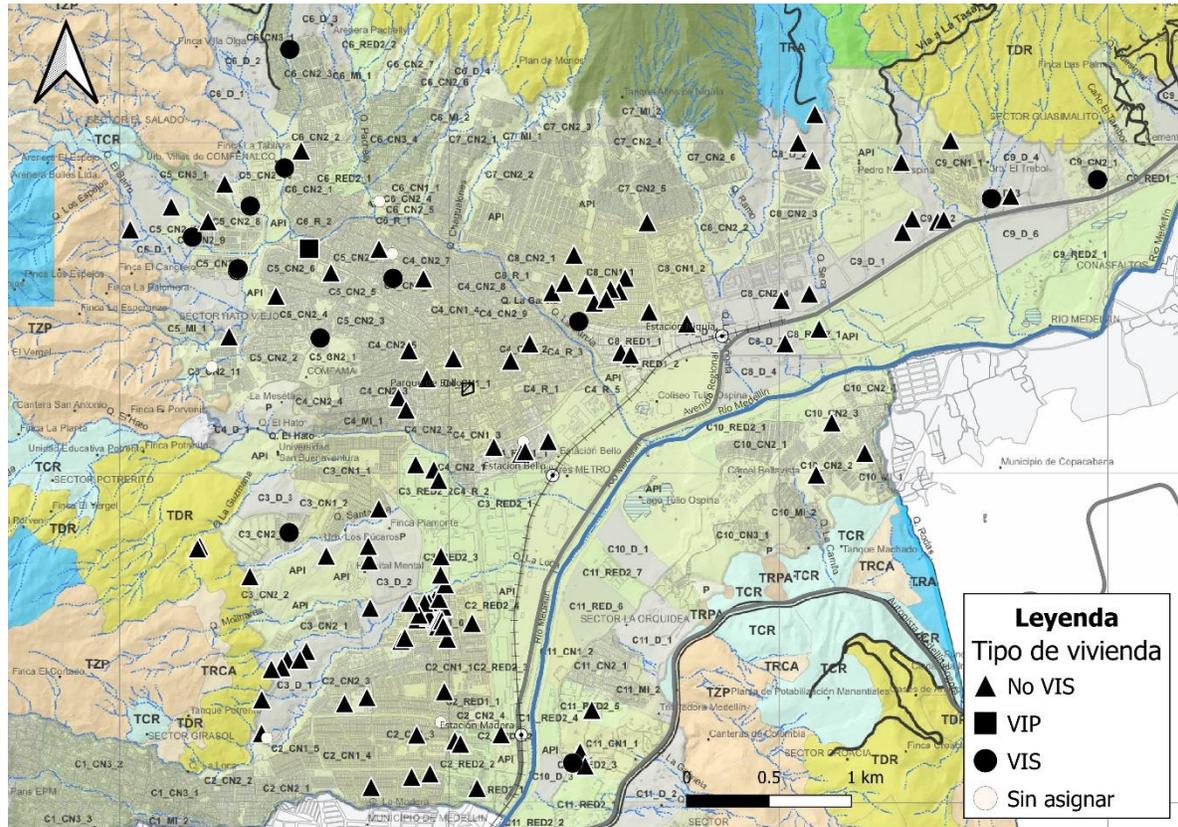
Proporción de viviendas iniciadas por tipo (VIS-No VIS) en Bello respecto al área metropolitana entre el 2001 y 2022

Proporciones					
Año	VIS (incluye VIP)	No VIS	Año	VIS (incluye VIP)	No VIS
2001	1.89	0.30	2013	0.75	1.29
2002	1.80	0.06	2014	0.72	1.16
2003	2.24	0.23	2015	1.15	0.95
2004	2.36	0.10	2016	0.95	1.01
2005	2.38	0.13	2017	1.21	0.91
2006	2.16	0.19	2018	1.17	0.95
2007	1.63	0.41	2019	1.79	0.69
2008	1.53	0.67	2020	1.56	0.59
2009	1.29	0.71	2021	1.17	0.88
2010	1.07	0.91	2022	1.08	0.95
2011	0.80	1.18	Total	1.21	0.86
2012	1.14	0.91			

Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en DANE (2023a).

El siguiente mapa muestra la distribución espacial de la vivienda VIS y No VIS sobre los tratamientos de los suelos urbanos³¹. Al contrastar con la figura 33, se observa que, en los suelos de desarrollo y redesarrollo, principalmente en los sectores de la estación Niquía, Navarra, Hospital Mental y hacia el oriente de la estación Madera, se construyeron proyectos de alta densidad de vivienda No VIS. Por otra parte, los proyectos de alta densidad de vivienda VIS se construyeron principalmente en suelos de consolidación nivel 2 y ubicados hacia la periferia noroccidental del municipio.

Figura 34
Distribución espacial de la vivienda VIS y No VIS sobre los tratamientos de los suelos urbanos de Bello



Nota. Elaboración propia a partir de plano de tratamientos obtenido mediante Derecho de Petición al Municipio de Bello, los datos de CAMACOL (2018) y datos recopilados en trabajo de campo.

³¹ Incluye los proyectos de la base de datos de CAMACOL (2018) y los recopilados con trabajo de campo.

El comportamiento espacial de la producción de vivienda en Bello, de acuerdo con los datos hasta ahora expuestos, no sigue un único patrón. Correa (1992, 2000) plantea la “selectividad espacial” como un tipo de práctica espacial que se define por los atributos de un lugar que conducen a los agentes sociales a desplegarse sobre ubicaciones selectivas. Aunque hay una producción capitalista de vivienda extendida por gran parte del suelo urbano, existen unos enclaves de relevancia para las promotoras-constructoras, así como porciones de suelo que no son funcionales a estas.

En este sentido, se evidencia una correspondencia entre los suelos con tratamientos habilitados (desarrollo y redesarrollo) para grandes intervenciones urbanas y los proyectos de alta densidad de viviendas No VIS llevados a cabo por promotoras-constructoras que accionan grandes capitales. Estas operaciones inmobiliarias se desarrollaron sobre las zonas centrales del municipio y cercanas a los principales ejes de movilidad y equipamientos urbanos, específicamente sobre la denominada Centralidad Norte. Por su parte, los proyectos No VIS de baja densidad de vivienda presentan una mayor dispersión en el municipio, exceptuando dos concentraciones relevantes en el Barrio Obrero y Ciudad Niquía, y otras menores en Cabañas y alrededor del Parque de Bello.

Figura 35
Megaproyecto de vivienda “Ciudad de Los Puertos”



Nota. Fuente [Puerto Paraíso | Proyecto inmobiliario en Bello - Santa Ana | Constructora Capital](#)

De otro lado, aunque se registra un bajo número de proyectos de vivienda de interés social, se presenta una concentración hacia la zona noroccidental, donde se desarrollaron altas densidades de esta tipología de vivienda. En contraste, en áreas como la comuna de París, Granizal y hacia el extremo norte (sobre las comunas 6 y 7) no se observan proyectos por parte de las promotoras-constructoras; estas zonas se caracterizan por sus carencias en equipamiento urbano, donde algunos de sus barrios les fue asignado el tratamiento de mejoramiento integral o consolidación nivel 3.

Finalmente, aunque no se registran proyectos alrededor del lago Tulio Ospina ubicado en las inmediaciones del costado oriental del río Aburrá, es importante resaltar que, sobre estos suelos, los cuales tienen un tratamiento de desarrollo y redesarrollo como se observa en la figura 34, en la actualidad se proyectan grandes inversiones inmobiliarias como Ciudad de Los Parques y la culminación del Parque Metropolitano Tulio Ospina que, junto con otros conjuntos residenciales más pequeños que se han construido en los años más recientes, perfilan esta área como nicho de nuevos desarrollos inmobiliarios.

De esta manera, se observa cómo distintas zonas del municipio de Bello presentan capacidades portantes diferenciales (Santana, 2017) para el accionar de las promotoras-constructoras, las cuales desarrollan operaciones inmobiliarias de acuerdo a la aptitud espacial de los suelos, donde intervienen aspectos normativos, morfológicos del urbanismo y de ubicación.

Esta práctica de selectividad espacial a partir de las capacidades portantes implica un elemento esencial en la dinámica del mercado inmobiliario: los precios. La producción de vivienda en Bello frente al área metropolitana, al observarla por rangos de precios en el tiempo, presenta variaciones de consideración. La siguiente tabla muestra la proporción de viviendas iniciadas en el municipio por rangos de precios (en SMMLV) y por año respecto al Valle de Aburrá.

Tabla 7

Proporción de viviendas iniciadas en Bello por rangos de precios (en SMMLV) y por año respecto al Valle de Aburrá

	0-50	51-70	71-100	101-135	136-350	Mayor a 350
2005	1.05	4.28	5.65	1.43	0.27	0.01
2006	2.89	2.42	4.18	1.32	0.33	0.01
2007	2.10	2.88	1.10	1.22	0.85	0.08
2008	1.06	2.38	2.37	1.26	1.02	0.29
2009	0.80	0.20	1.70	2.56	1.17	0.02
2010	1.84	0.19	0.36	3.34	1.22	0.06
2011	0.44	0.29	0.73	1.36	1.89	0.01
2012	0.60	0.29	1.01	2.41	1.33	0.02
2013	0.65	0.46	0.39	1.99	1.70	0.01
2014	0.52	0.26	0.76	1.00	1.87	0.02
2015	1.15	0.36	1.48	1.30	1.41	0.12
2016	1.19	0.95	0.92	1.01	1.40	0.26
2017	1.60	0.35	0.45	1.42	1.31	0.32
2018	1.56	0.36	0.42	1.83	1.14	0.44
2019-II	1.44	2.40	1.72	1.41	1.13	0.08
Nuevos rangos a partir del tercer trimestre de 2019						
	0-50	51-90	91-110	111-150	151-350	Mayor a 350
2019-III	0.00	0.55	0.05	0.27	1.64	0.50
2020	1.81	0.53	1.74	1.98	0.73	0.11
2021	0.00	0.21	0.36	1.57	1.43	0.13
2022	0.00	0.34	1.14	0.84	1.27	0.61

Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en DANE (2023a)

En términos históricos, se observa que los dos rangos más bajos presentan al inicio del período proporciones significativamente más altas respecto al Valle de Aburrá, comenzando una tendencia a invertirse en el año 2009, tendencia que se mantuvo hasta el 2015 para el primer rango, el cual no presenta registros en los últimos 2 años. En cuanto a los dos rangos del medio, presentan un comportamiento variable, evidenciando una mayor producción en Bello respecto al Valle de Aburrá en los primeros años, pero, luego registra altibajos sin una tendencia marcada.

Finalmente, la producción de vivienda en los dos segmentos de precios más altos se da en menor proporción en Bello respecto al Valle de Aburrá durante los dos primeros años del período. A partir del 2007, el primer rango comienza a tener un comportamiento similar frente al área metropolitana, evidenciando el desarrollo de nuevas tipologías de vivienda caracterizadas por costos más elevados, las cuales alcanzaron una proporción significativamente mayor en los años 2011, 2013, 2014 y parte del 2019. El segundo segmento (mayor a 350 SMMLV), por su parte, es significativamente mayor en el Valle de Aburrá respecto a Bello en todo el período, mostrando que las viviendas de este tipo no se destacan en el municipio.

Estos comportamientos a partir de los rangos de precios permiten plantear, en términos generales, que la producción de vivienda en Bello presentó una redistribución en el tiempo, reduciéndose la construcción de viviendas de bajo costo y aumentando en los segmentos medio-altos. Esto se puede observar en la siguiente tabla, la cual muestra la proporción de viviendas totales iniciadas en Bello por rangos de precios respecto al Valle de Aburrá.

Tabla 8

Proporción de viviendas totales iniciadas en Bello por rangos de precios respecto al Valle de Aburrá

0-50	51-70	71-100	101-135	136-350	Mayor 350
0.67	0.54	0.97	1.61	1.43	0.17
Nuevos rangos a partir del tercer trimestre de 2019					
0-50	51-90	91-110	111-150	151-350	Mayor a 350
2.34	0.35	0.92	1.64	1.19	0.31

Nota. Elaboración propia a partir de los datos contenidos en DANE (2023a).

Esta redistribución de los precios de la vivienda en Bello guarda correspondencia con la recomposición de la estratificación observada en la figura 14, donde se observó, adicional a la permanencia del estrato 3, el ascenso del estrato 4 en contraste con la caída del estrato 2. Los porcentajes de viviendas por estrato construidas por las promotoras-constructoras de la muestra, evidencian la inclinación de estas a construir en los niveles 3 y 4, con porcentajes de 52.18% y 42.42% respectivamente. De la muestra no se registran viviendas en estrato 6.

Tabla 9

Porcentajes de viviendas por estrato construidas por las promotoras-constructoras en Bello

Estrato	Unidades de vivienda	Porcentajes
1	878	2.43
2	945	2.61
3	18.880	52.18
4	15.348	42.42
5	129	0.36
Totales	36.180	100

Nota. Elaboración propia a partir de CAMACOL (2018) e información recolectada en campo.

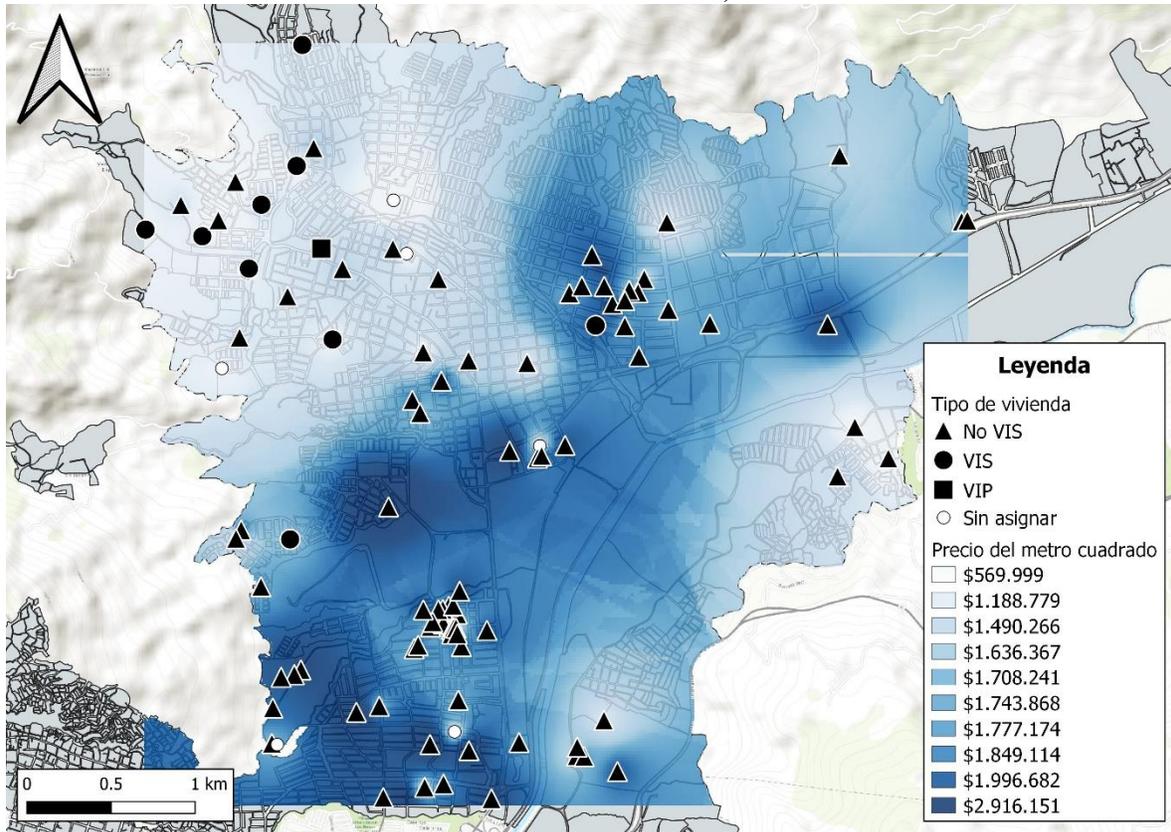
En la dinámica inmobiliaria, el mercado asigna precios al suelo de acuerdo con sus capacidades portantes y, al menos en el contexto colombiano, sin regulaciones por parte de entidades estatales, dejando al libre albedrío de las promotoras-constructoras y el juego de la oferta y demanda, el precio de la vivienda. Para Méndez (2019), los precios del suelo y de los inmuebles cobran gran relevancia en la distribución espacial, donde

el mayor flujo de inversiones –privadas y a menudo también públicas– se moviliza y se concentra en aquellos espacios más valorados en los planos urbanístico, social y ambiental, con buenas infraestructuras de acceso, lo que provoca la retroalimentación del proceso a lo largo del tiempo y refuerza esa segmentación del territorio. (p. 47)

Con el software de análisis espacial ArcGIS, se realizó una interpolación IDW tomando como variable el precio del metro cuadrado registrado en la base de datos de CAMACOL (2018), en la cual dichos precios presentan una deflactación al año 2018. El resultado se muestra en el siguiente mapa:

Figura 36

Precios del metro cuadrado en el suelo urbano de Bello, 2018



Nota. Elaboración propia a partir de los datos de CAMACOL (2018).

En este mapa se observa que los mayores precios del metro cuadrado están sobre el corredor central del municipio y es sobre este donde se asientan la mayoría de los proyectos inmobiliarios los cuales, a su vez, son casi en su totalidad proyectos No VIS. Adicionalmente, se evidencian dos características del suelo urbano de Bello. Por un lado, y de manera particular en este municipio, su disponibilidad de grandes lotes permite la construcción de voluminosos proyectos con viviendas de alto rango, posibilitando mayor extracción de ganancias, tal como sucede en los alrededores de la estación Niquía, Fabricato y el suelo de expansión del Hospital Mental. Situación contraria sucede en el sector de La Primavera, el cual se caracteriza por presentar una mayor densidad de viviendas en los proyectos VIS, con precios del metro cuadrado más bajos y con una ubicación más alejada de los ejes de movilidad y principales desarrollos de equipamiento urbano. De otro lado, proyectos No VIS de baja intensidad en zonas como Cabañas, donde se han desarrollado operaciones

inmobiliarias predio a predio en un suelo de consolidación nivel 1, o Serramonte, suelo de desarrollo donde se construyeron diversos conjuntos, también presentan altos precios del metro cuadrado.

Para Yunda (2019), a partir de elementos como la morfología urbana, las tipologías de vivienda y la distribución geográfica de los nodos comerciales y de empleo, es posible evidenciar conformaciones socioespaciales. Así, el comportamiento de las promotoras-constructoras en Bello muestra una práctica macro que podría definirse como la producción de diferencias espaciales a partir de nodos de enclave inmobiliario como megaproyectos residenciales o aquellos que combinan lo residencial y comercial. Aquí, la redefinición morfológica del urbanismo por parte de las promotoras-constructoras les permite a estas una captura de los precios del suelo a partir de lo cual se reproduce una tendencia donde estos agentes marcan las pautas de ocupación del espacio.

Figura 37

Centro comercial Puerta del Norte y zonas aledañas, 2023



4.2. Prácticas discursivas: proyección de imaginarios que legitiman las diferencias espaciales

Esta producción de vivienda, adicional al despliegue de procesos constructivos de diversa índole espacial y temporal, implica la puesta en escena de unas prácticas discursivas a partir de las cuales las promotoras-constructoras proyectan imaginarios que reproducen la producción de diferencias espaciales a partir de la vivienda.

Las prácticas discursivas tienen como marco de referencia un paisaje urbano que se destaca por la prominencia de la vivienda en altura, es decir, elevadas edificaciones que

resaltan sobre el ambiente construido en general. Así, Mejía (2006) plantea que la arquitectura y el entorno de las unidades residenciales es una forma de publicidad en sí misma, la cual presenta dos características: la construcción de un imaginario social y las pocas posibilidades de elección sobre el objeto (vivienda en unidad cerrada) a consumir, pues sus atributos tienden a ser homogéneos y producidos en masa.

De esta manera, la arquitectura de la vivienda en altura es un texto/discurso en sí mismo, donde las promotoras-constructoras proyectan un imaginario social de este texto a partir de categorías e imágenes que son posibles de rastrear en los medios publicitarios. Analizando las ofertas de proyectos ubicados en Bello en la revista Propiedades y la revista Informe Inmobiliario - cuatro ediciones de cada una-, formulé una síntesis de la revisión en cuatro categorías: adentro/afuera, estilo de vida, anulación de la dinámica exterior y reconfiguración urbana.

Uno de los mensajes que proyectan las promotoras-constructoras en las revistas publicitarias es la idea de “cercanía”, donde se suele potenciar el proyecto a partir de su entorno inmediato, específicamente, las opciones de comercio en grandes centros comerciales como puntos atractivos para la inversión.

Figura 38
Publicidad proyecto “Hacienda Niquía”



Nota. Fuente Informe Inmobiliario (2019).

Figura 39
Publicidad proyecto “Ensenada”



Nota. Fuente Informe Inmobiliario (2022).

Figura 40
Publicidad proyecto “Distrito Plaza”



Nota. Fuente Informe Inmobiliario (2022).

Estas imágenes se concentran en mostrar elementos centrales de la infraestructura interior y enunciar su cercanía a zonas de comercio en el exterior. Esta lógica plantea una aparente armonía entre el *adentro* y el *afuera*, donde se proyecta una idea extensión de las opciones que ofrece el conjunto en los centros comerciales cercanos, pero obvia aspectos como la saturación urbana y el caos de movilidad a su alrededor.

De otro lado, un grupo de imágenes publicitarias se enfoca únicamente en aspectos internos de la vivienda o el conjunto residencial. A partir de la exposición de objetos propios de la vida contemporánea, familias felices o una idea de tranquilidad, se alude a la opción de vivir de manera diferente y cómoda, planteando implícitamente que otras formas de hábitat residencial se encuentran en un nivel inferior.

Figura 41
Publicidad proyecto “Aki”



Nota. Fuente Informe Inmobiliario (2019).

Figura 43
Publicidad proyecto “Esencia”



Nota. Fuente Revista Propiedades (2019).

Figura 42
Publicidad proyecto “Puerto Paraíso”



Nota. Fuente Informe Inmobiliario (2019).

Figura 44
Publicidad proyecto “Nórdica”



Nota. Fuente Informe Inmobiliario (2019).

Este grupo de imágenes resalta las opciones en términos de calidad de vida que ofrece la compra de la vivienda, resaltando un *estilo de vida* caracterizado por el confort del conjunto y que puede ser disfrutado por familias felices (representadas en la gran mayoría de los casos bajo una idea heteronormada de familia de personas de piel blanca).

La proyección de un ambiente campestre y tranquilo es otra de las estrategias publicitarias de las promotoras-constructoras, a partir de la cual se enfocan en el plano

circundante del conjunto y lo que este implica en términos del hábitat para quienes desean comprar una vivienda.

Figura 45
Publicidad proyecto “Mirador de Los Búcaros”



Nota. Fuente Informe Inmobiliario (2019).

Figura 46
Publicidad proyecto “cerroclaro”



Nota. Fuente Revista Propiedades (2020).

Figura 47
Publicidad proyecto “Entre Cerros”



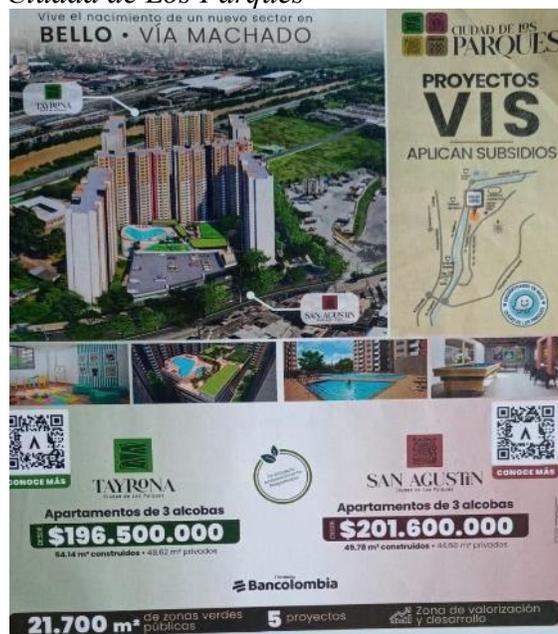
Nota. Fuente Informe Inmobiliario (2024).

La *anulación de la dinámica exterior* es la característica central en las anteriores imágenes, donde se exhibe el conjunto proyectando la impresión que no existen movimientos

en el exterior que perturben la unidad residencial promocionada, únicamente presentando zonas boscosas o áreas verdes. Sin embargo, todas ellas están rodeadas de otras edificaciones contiguas, ya sea residenciales o industriales.

Finalmente, un último grupo de imágenes se centran en resaltar la emergencia de nuevas zonas de “desarrollo”, más allá de un conjunto residencial particular. Esta clase de publicidad es usada por las grandes promotoras-constructoras que poseen la capacidad de desplegar grandes inversiones en suelos de desarrollo o redesarrollo.

Figura 8
Publicidad proyecto “Ciudad de Los Parques”



Nota. Fuente Informe Inmobiliario (2024).

Figura 49
Publicidad proyecto “Ciudad Fabricato”



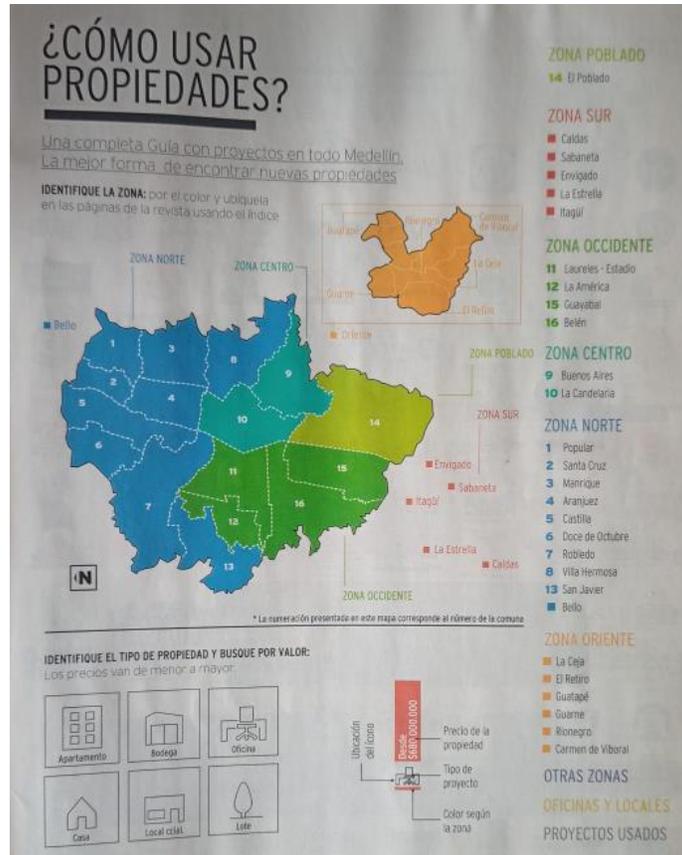
Nota. Fuente Informe Inmobiliario (2019).

Estos proyectos implican una reconversión espacial trascendental, pues su magnitud modifica completamente la dinámica previa del sector. Así, esta publicidad se basa en la imponencia de la obra y la *reconfiguración urbana* que esta implica, proyectándola como el centro de un naciente nicho de desarrollo.

Esta práctica discursiva basada en los distintos tipos de mensajes publicitarios de las promotoras-constructoras, refuerzan la idea de vivienda en altura como nueva forma de producción de la vivienda, donde, en términos generales, las fachadas de las elevadas torres es un elemento común de las imágenes que circulan, llegando a ser, en una importante cantidad de casos, el único elemento que compone la pieza publicitaria.

Adicionalmente, en esta práctica se presenta una manipulación cartográfica desde dos aspectos. Por un lado, es llamativa la zonificación que la Revista Propiedades realiza para orientar a quien lee sobre la ubicación de los proyectos en el Valle de Aburrá. Esta revista agrupa las comunas de la ciudad de Medellín en cuatro bloques: norte, occidente, centro y poblado, agregando una zona sur donde incluye a Caldas, Sabaneta, Envigado La Estrella e Itagüí, e incluye en la zona norte a Bello. En esta agrupación se segmenta a las comunas por sus características socioeconómicas, donde, por ejemplo, San Javier es incluida en la zona norte; Laureles, La América, Guayabal y Belén conforman la zona occidente; mientras tanto, El Poblado es una zona única.

Figura 50
Guía Revista Propiedades



Nota. Fuente Revista Propiedades (2019).

Por otro lado, se presenta una deformación de la cartografía que se elabora para ubicar los conjuntos residenciales. Esto se basa en un acortamiento desproporcional de las distancias y la distribución de la localización de puntos de referencia a partir de los cuales se pretende reforzar las potencialidades de un conjunto por encontrarse, aparentemente, cerca de lugares que se resaltan como importantes.

Figura 51

Mapa guía proyecto “Siembra”



Nota. Fuente Informe Inmobiliario (2019).

Figura 52

Mapa guía proyecto “Cerros de Avellaneda”



Nota. Fuente Informe Inmobiliario (2019).

Figura 53

Mapa guía proyecto “Tierra Grata”



Nota. Fuente Revista Propiedades (2022).

Principalmente, las estaciones del Metro son los puntos que se pretenden resaltar en estas cartografías y frente a las cuales se genera una tergiversación de la escala para aparentar una cercanía a este importante medio de transporte masivo del área metropolitana, donde una mirada desprevenida de estas imágenes asumiría dicha cercanía, pero, en realidad, son grandes las distancias entre estos proyectos y las estaciones.

Otro tipo de práctica identificada fue una campaña de CAMACOL y La Lonja como asociaciones de empresas dedicadas al mercado inmobiliario. Con la etiqueta #ElLadoBelloDeLaVida, se intentó promover una imagen del municipio asociada al dinamismo y crecimiento económico del departamento y el país para incentivar la compra de

vivienda bajo la promesa de la valorización y el auge de Bello en proyecto viales y de espacio público, donde la construcción de vivienda es su motor de transformación.

Bajo estas prácticas la vivienda es categorizada como un “sueño y posibilidad”, aislándola de su condición de producción social en un tránsito de mercancía hacia su fetichización más brutal. Este juego discursivo encierra relaciones entre agentes y respalda una apuesta política trazada por el gobierno local, a partir de la cual la producción de vivienda se convierte en una práctica espacial para la transformación urbana del municipio de Bello.

De la misma manera en que esta transformación ha implicado concentraciones de inversión inmobiliaria en algunas zonas de Bello, los mensajes publicitarios tienden a diferenciarse según el tipo y/o ubicación de la vivienda, configurando otro tipo de práctica discursiva, en una lógica donde, según Santana (2017), los promotores crean y recrean en el tiempo espacialidades que presentan capacidades portantes y privilegian lugares de enclave o incluso de reserva. En este sentido, los proyectos VIS de la zona noroccidental, en barrios como Riachuelos, Villas del Sol, entre otros, se publicitan resaltando la aplicación de subsidios y facilidades de pago; mientras que los No Vis o VIS en ubicaciones más valorizadas, se resaltan otros atributos como las comodidades de la unidad o su ubicación.

Figura 54
Publicidad proyecto “Belo Horizonte”



Nota. Fuente Informe Inmobiliario (2022).

Figura 55
Publicidad proyecto “El Bosque”



Nota. Fuente Informe Inmobiliario (2022).

Figura 56
Publicidad proyecto “Valle Verde”



Nota. Fuente Informe Inmobiliario (2022)

Figura 477
Publicidad proyecto “ENTRECERROS”



Nota. Fuente Informe Inmobiliario (2022).

Para Jaramillo (2021), la connotación social positiva que se le asigna a ciertas áreas se configura en un marco al interior del cual el sobreprecio de los inmuebles funge como un dispositivo de exclusión frente a quienes no tienen la capacidad de pagar. En esta relación se presenta la convergencia entre dos elementos que impulsan estos precios elevados: la construcción en sectores próximos a equipamientos urbanos relevantes, específicamente, en la centralidad del municipio y, segundo, la especial valoración que se crea hacia ciertos lugares en el marketing.

De esta manera, la producción de vivienda encierra prácticas materiales y discursivas que, sobre las zonas más valoradas por el sector inmobiliario, su desarrollo ha implicado una reconversión urbana en una lógica donde, según Capdevielle (2016), se descubren nichos de oportunidad para incrementar las ganancias y la rentabilidad haciendo una transformación funcional y física de áreas relegadas desde el punto de vista de la accesibilidad pero con posibilidades de transformación urbanística y valorización.

4.3. Producción de diferencias espaciales a partir de la vivienda

La producción de vivienda en Bello durante las últimas 2 décadas ha significado la emergencia de esta como práctica espacial para un nuevo ambiente construido en el municipio. Las nuevas tipologías de vivienda, de la mano con el aumento de la población, ha implicado la demanda y oferta de nuevos y más servicios. Así, alrededor de las zonas de concentración de los nuevos conjuntos residenciales se ha construido un equipamiento comercial que ha reconfigurado física y funcionalmente el espacio.

Porciones de suelo específicas seleccionadas por las promotoras-constructoras para desarrollar enclaves inmobiliarios de gran tamaño, ha llevado a la producción de unidades espaciales más pequeñas que concentran importantes características morfológicas y discursivas diferenciales. El desarrollo de estos enclaves se ha dado sobre un espacio urbano segmentado a partir de lo que Alzate (2023) caracteriza como instrumentos de regulación propios de los planes de ordenamiento territorial que buscan gestionar una economía política del lugar, más que de la totalidad del territorio municipal. Esto, para el caso de Bello, se ve reflejado en la habilitación de suelos con tratamientos de desarrollo y redesarrollo en el marco del proyecto de la Centralidad Norte y algunas de sus áreas de influencia.

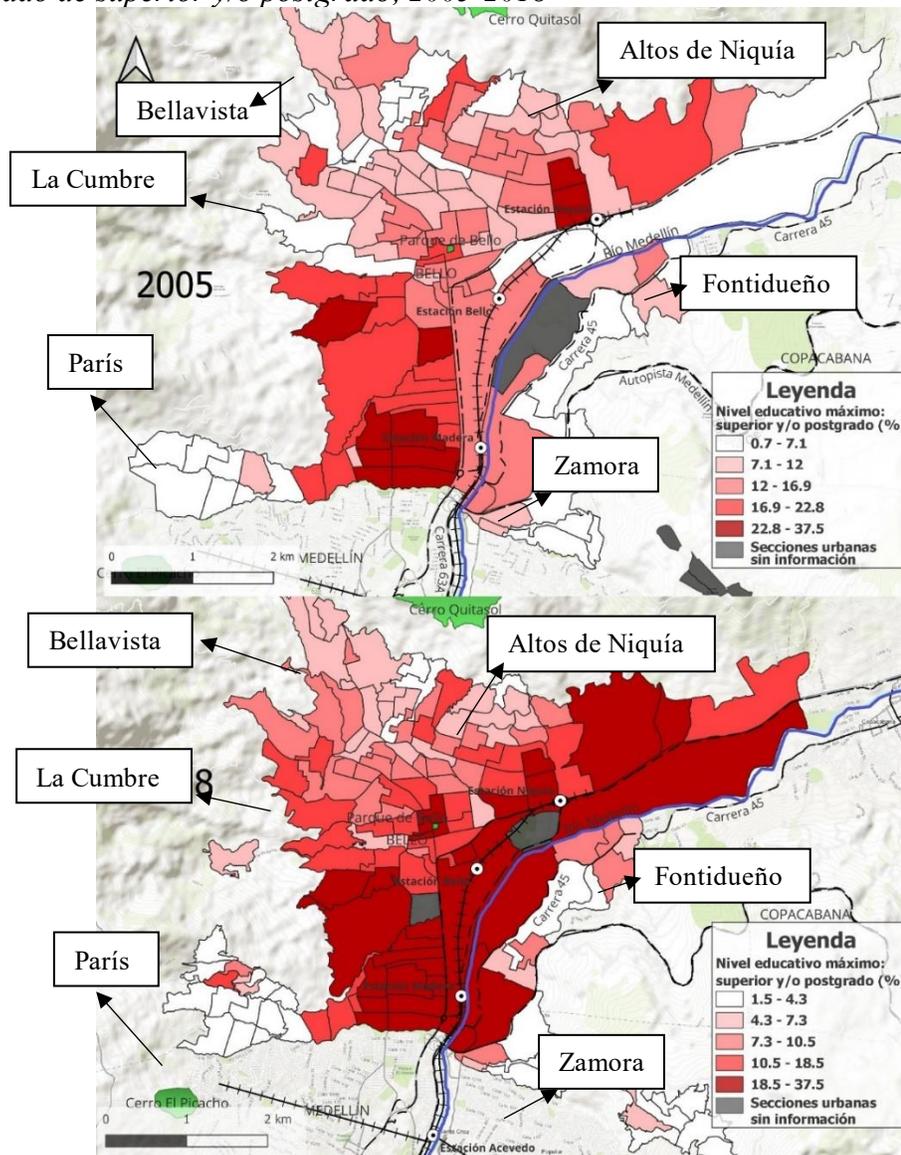
Esta segmentación del espacio, provocada tanto por las políticas de ordenamiento territorial como por los grandes capitales inmobiliarios con la capacidad de construir proyectos de gran impacto urbanístico, implica la segmentación de la producción de vivienda y sus tipologías. De allí que “La distribución de la población no es sólo el resultado de la reubicación residencial espontánea, sino también un producto de las estructuras de provisión de edificios” (Knox, citado en Wu, 2002, p. 1610).

No obstante, el reciente ciclo de producción de vivienda en Bello no ha modificado su tendencia en la distribución espacial de la población. Al analizar el nivel educativo máximo alcanzado en el período intercensal 2005-2018, como una variable exploratoria, aunque limitada, de las condiciones socioeconómicas de los hogares, se observa que no se han presentado grandes variaciones. El siguiente mapa muestra la distribución de la población

por secciones urbanas con un nivel educativo máximo alcanzado de superior y/o postgrado³² en el período intercensal:

Figura 58

Distribución de la población por secciones urbanas con un nivel educativo máximo alcanzado de superior y/o postgrado, 2005-2018



Nota. Elaboración propia a partir de DANE (2005) y DANE (2018).

³² Aunque en el censo del año 2018 las variables “superior” y “postgrado” se encuentran separadas, no sucede lo mismo con lo registrado para el censo de 2005, por lo que se hace necesario unificar estas variables para realizar la comparación.

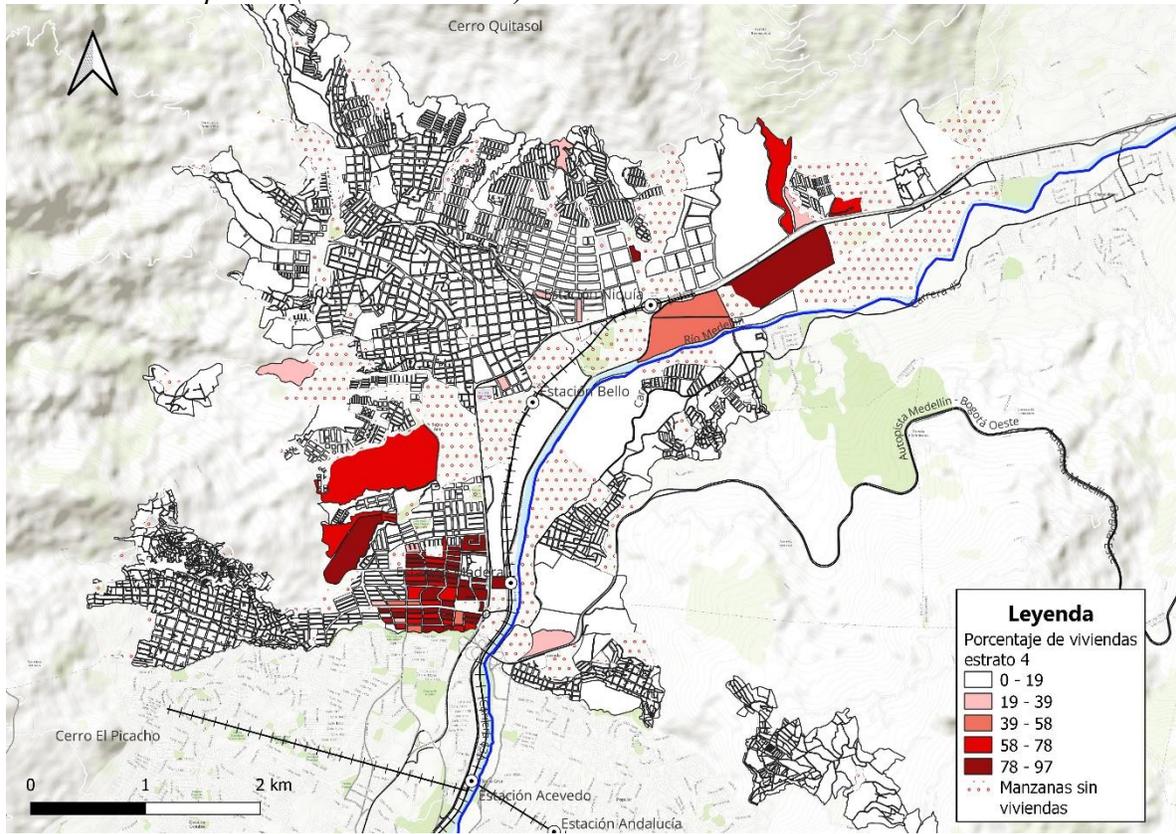
La variación espaciotemporal muestra que, en términos generales, se conserva una distribución donde las secciones urbanas que concentran los mayores porcentajes de población con un nivel de superior y/o de postgrado, se encuentran en el corredor marcado por el río Aburrá, especialmente en su costado occidental, donde para el año 2018 se evidencia una consolidación de población con este nivel de estudio. Mientras tanto, comunas tradicionalmente residenciales como París, La Cumbre, Bellavista, Altos de Niquía, Fontidueño, Zamora o Croacia, presentan menor población con este nivel educativo.

En este sentido, a partir de esta variable, con sus limitaciones, se refleja que las nuevas tipologías, tanto por su costo, estrato y su condición de vivienda en altura, no han modificado la distribución espacial de la población, sino que, más bien, la han afianzado.

Por otra parte, aunque no reflejan de manera precisa los ingresos económicos de un hogar, los estratos socioeconómicos se tornan relevantes para comprender la ubicación (relativa) de la vivienda "puesto que estos se han convertido no en un atributo catastral de la ciudad sino en un marco simbólico de prestigio y jerarquización social" (Peña, 2011, p. 51). Los siguientes mapas muestran la distribución espacial (a nivel manzana) de los estratos 4, 3, y 2 y 1 de las viviendas, según el CNPV 2018:

Figura 59

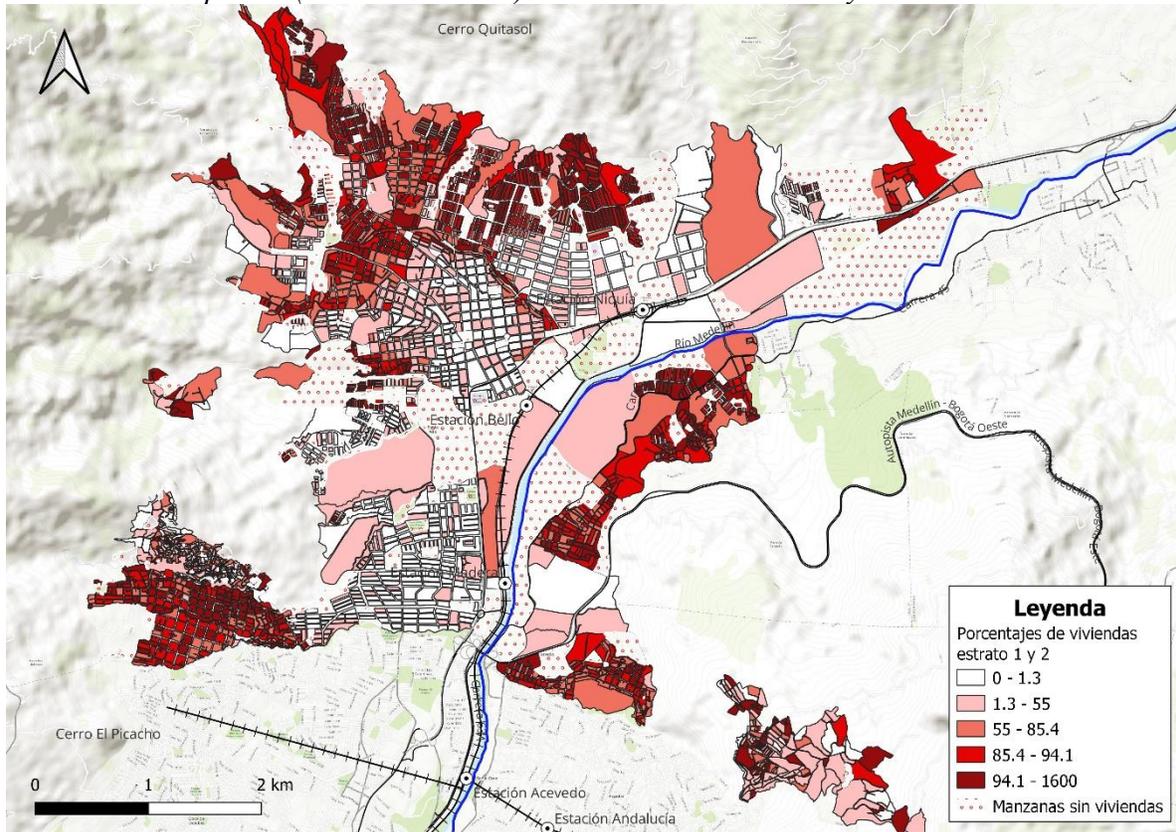
Distribución espacial (a nivel manzana) de la vivienda estrato 4 en Bello



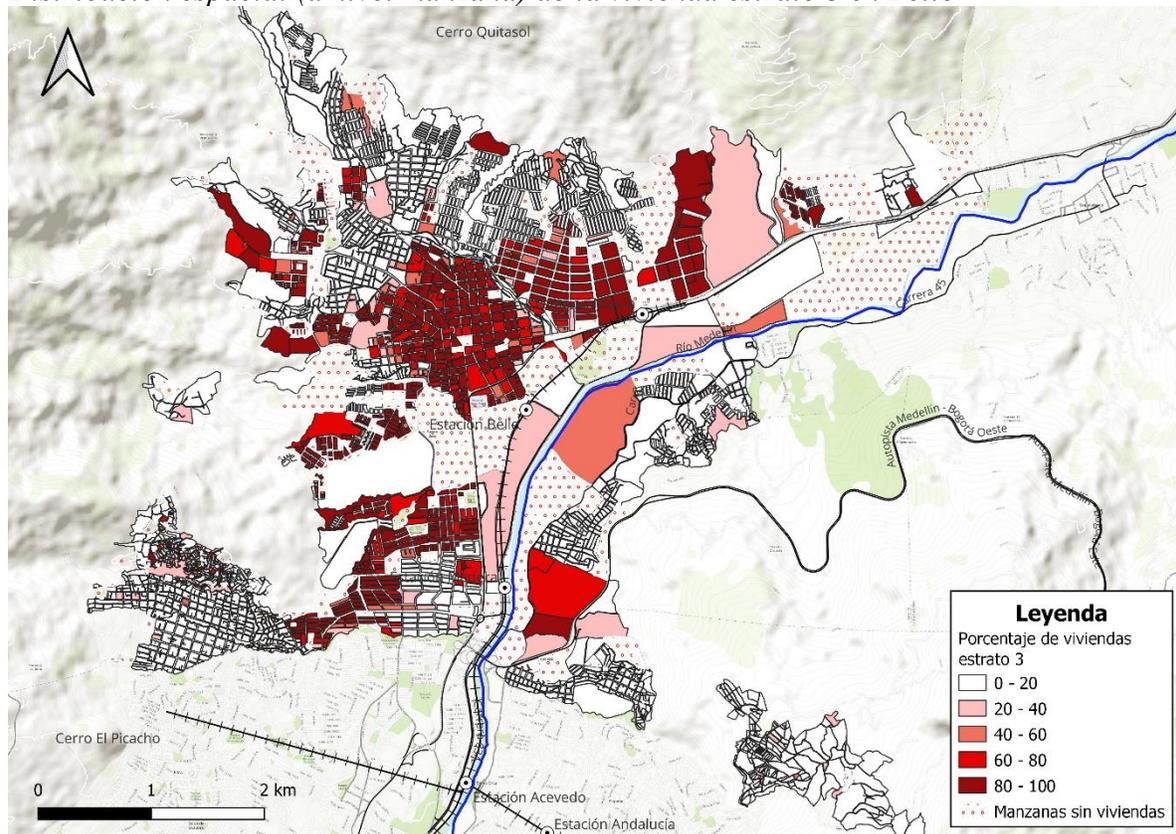
Nota. Elaboración propia a partir de DANE (2018).

Figura 60

Distribución espacial (a nivel manzana) de la vivienda estrato 1 y 2 en Bello



Nota. Elaboración propia a partir de DANE (2018).

Figura 61*Distribución espacial (a nivel manzana) de la vivienda estrato 3 en Bello*

Nota. Elaboración propia a partir de DANE (2018).

Estos mapas muestran una diferenciación espacial importante en términos de la ubicación. Claramente, el sector de Cabañas, Amazonía, Hospital Mental (suelo de expansión) y algunas zonas aledañas a la estación Niquía concentran la mayor proporción de viviendas en estrato 4, el cual es el estrato que marca la nueva reconfiguración de la estratificación en el municipio. Por su parte, el estrato 3, que es el predominante, tiene una mayor concentración en la zona central, en el barrio Obrero y algunos sectores de Niquía. Por su parte, los estratos 1 y 2 presentan una mayor concentración hacia las zonas periféricas de Paris, Granizal, San Martín, La Camila, Quitasol y Santa Rita.

De esta manera, la distribución de la vivienda en general y la producción capitalista por parte de promotoras-constructoras en particular, muestra una segmentación espacial a

partir de áreas que representan nichos de inversión, los cuales se configuran a partir de la concentración de varios proyectos inmobiliarios.

Estas diferencias espaciales en Bello fueron reconocidas tímidamente en el diagnóstico del Plan de Desarrollo 2020-2023 "*Por el Bello que queremos*", donde se mencionó como necesidad, para cumplir con la política 3 del POT denominada "equilibrar el territorio", facilitar y definir las centralidades de nivel comuna, de manera que aquellas que están distantes de la zona centro alcancen mayor autonomía y provean de servicios y esparcimiento a los habitantes, pues la zona centro es la que concentra la mayor cantidad de equipamientos (Alcaldía de Bello, 2020). Adicionalmente, se expresó que, a la par del incremento de los índices de ocupación y construcción, los cuales permitieron una mayor densificación y construcción en altura, no se implementaron normas básicas que permitiesen aquel equilibrio (Alcaldía de Bello, 2020).

Aunque no se asumen responsabilidades, pues fue el mismo alcalde del momento (2020-2023) quien emitió el decreto 193 de 2011 correspondiente a la norma básica urbanística y fue este quien lideró -durante su primer mandato- la revisión y ajuste al POT en el año 2009, se reconocen las deficiencias del municipio en términos de equilibrio del territorio medido a partir del déficit en equipamientos y el desbalance en su ubicación. Esto está relacionado con un vacío en el POT concerniente a la definición y desarrollo de las centralidades de nivel comuna, en contraste con la cantidad de disposiciones frente a las centralidades primarias: norte (de nivel metropolitano) y centro tradicional (de nivel municipal).

El enfoque hacia estas centralidades, las cuales animaron una segmentación de la inversión inmobiliaria, llevó, por tanto, a que el reciente ciclo de producción capitalista de vivienda por parte de las promotoras-constructoras se reflejase en un aumento de la cantidad de unidades habitacionales que no ha seguido una lógica que permita cerrar las brechas frente al acceso a la vivienda, pues tanto en Bello como a nivel metropolitano, los déficits cuantitativo y cualitativo en el área urbana aumentaron en el período 2007 a 2019. Las siguientes tablas muestran, a partir de los datos de las encuestas de calidad de vida realizadas

por la Gobernación de Antioquia, en convenio con otras entidades, los porcentajes de déficit de vivienda tanto cualitativo como cuantitativo.

Tabla 10

Déficit cuantitativo de vivienda en Bello y Valle de Aburrá, 2007-2019

Año	Bello			Valle de Aburrá		
	Cabecera	Rural	Total	Cabecera	Rural	Total
2007	0.1	31.4	1.2	0.1	2.1	1.8
2013				1.76	1.62	1.74
2019	4.37	1.79	4.25			3.49

Nota. Elaboración propia a partir de los datos disponibles en Gobernación de Antioquia (2013), Gobernación de Antioquia, Alcaldía de Medellín, Área Metropolitana del Valle de Aburrá (2007) y Universidad Nacional de Colombia, Área Metropolitana del Valle de Aburrá y Gobernación de Antioquia (2020).

Tabla 11

Déficit cualitativo de vivienda en Bello y Valle de Aburrá, 2007-2019

Año	Bello			Valle de Aburrá		
	Cabecera	Rural	Total	Cabecera	Rural	Total
2007	9.3	37.2	10.3	1.7	24	3.5
2013				4.82	13.93	5.76
2019	13.74	37.5	14.82			7.12

Nota. Elaboración propia a partir de los datos disponibles en Gobernación de Antioquia (2013); Gobernación de Antioquia, Alcaldía de Medellín, Área Metropolitana del Valle de Aburrá (2007); y Universidad Nacional de Colombia, Área Metropolitana del Valle de Aburrá y Gobernación de Antioquia (2020).

La masiva producción de vivienda en Bello e, incluso, en el Valle de Aburrá, no ha aportado a la reducción del déficit, por el contrario, este ha aumentado, lo que significa una separación entre las políticas de vivienda, subsidio y el mercado inmobiliario.

La vivienda y el suelo urbano, como mercancía y materia prima propia de las promotoras-constructoras, entran en un juego de precios fijados con criterios de mercado que segmentan el acceso de la población a este bien. Así, Méndez (2019), en su análisis de los ciclos del sector inmobiliario, expresa que

son manifestaciones de la progresiva conversión del espacio urbanizado en una mercancía sometida a criterios de mercado en su producción y su gestión, lo que se

traduce en el desigual acceso de sus ciudadanos a las viviendas, equipamientos y servicios que condicionan su calidad de vida, así como en una acusada concentración de la actividad en aquellos lugares con mejores condiciones de rentabilidad, excluyendo al resto. (p. 18)

De esta manera, la noción de empresarialismo urbano expuesta en el capítulo anterior, se enmarca en un proceso donde las promotoras-constructoras cuentan con la anuencia del gobierno local para el desarrollo inmobiliario. Para el caso de Bello, esto es específicamente intenso en el mercado del suelo y los precios, los cuales se insertan en un juego de oferta, demanda y especulación que relega una opción por democratizar su uso y donde las pautas de ocupación de los suelos más atractivos son definidas libremente por las promotoras-constructoras.

Según Aalbers y Christophers (2014), las grandes desigualdades contemporáneas son a menudo más visibles y materiales en la vivienda, a lo cual se agrega la exclusión de los préstamos o préstamos abusivos, exclusión de los programas de vivienda y la gentrificación de los arquitectos, lo cual configura un paisaje físico de la ciudad que expresa espacialmente la desigualdad.

Esta configuración socioespacial a partir de la vivienda da cuenta de las diferencias espaciales que se producen a partir de este bien, lo cual implica para los agentes de la promoción inmobiliaria una gestión de dichas diferencias. Según Corrêa (1992), en esta gestión se realizan, legitiman y reproducen las diferencias económicas y sociales. Aquí se presenta, por tanto, una convergencia de agentes que segmentan el espacio urbano, lo cual es legitimado a partir de la defensa de la inversión inmobiliaria como motor de la transformación positiva del municipio, la generación de empleo y la competitividad económica en favor del norte del Valle de Aburrá.

5. Conclusiones

El reciente ciclo de producción capitalista de vivienda en Bello presenta variaciones en el tiempo respecto a las prácticas espaciales de las promotoras-constructoras. Inicialmente, el auge de la construcción se produjo principalmente a partir de pequeños proyectos de vivienda, producto de un régimen urbano (Alzate-Navarro, 2023) que no permitía al norte del Valle de Aburrá contar con la suficiente atracción para los grandes capitales inmobiliarios.

Posteriormente, hacia los primeros años de la segunda década, promotoras-constructoras de renombre comienzan una ampliación espacial del capital inmobiliario hacia el norte, donde logran producir un mayor impacto urbanístico con proyectos de alta densidad de vivienda, tras una ralentización de la producción hacia el sur y un cambio hacia un escenario jurídico favorable para la promoción en Bello tras la revisión y ajuste al POT en el año 2009. A esto se sumó un discurso institucional por parte del gobierno local y metropolitano, así como de las agremiaciones de constructoras, de renovar esta zona del Valle de Aburrá a partir de la inversión inmobiliaria.

Lo anterior, fue parte del movimiento sectorial de capitales hacia la producción de ambiente construido que se produjo en Medellín durante la primera década del presente siglo (Santana Rivas, 2021). Esto trajo consigo la emergencia de un mercado inmobiliario asentado fuertemente hacia la conurbación sur de esta ciudad, donde la construcción de vivienda en altura marcó el ritmo de la trama urbana.

La posterior trascendencia del sector inmobiliario en Bello, en contraste con la caída de su industria manufacturera, especialmente textil, implicó un cambio en la vocación económica del municipio durante el presente siglo. De esta manera, la importancia asignada a la producción de vivienda en todos los estratos desde el ordenamiento territorial, el protagonismo de Bello en la comercialización de vivienda en Antioquia y la transformación urbana que ha sido registrada, perfila el contenido socioespacial del desplazamiento hacia un segundo circuito de acumulación que se ha venido presentando en el Valle de Aburrá y que ha tenido como escenario de ampliación espacial durante la última década al municipio de Bello.

Estos elementos configuran inicialmente tres prácticas espaciales de las promotoras-constructoras. Por un lado, la verticalización de la vivienda como forma de maximizar el uso del espacio y extraer un mayor número de mercancías urbanas. Esta práctica, la cual se desarrolló a distintos grados según el tratamiento asignado al suelo, la morfología del sector y la capacidad de la promotora; tuvo como resultado la dispersión de proyectos de baja intensidad y la tendencia a la concentración de proyectos de alta intensidad, las cuales configuran dos prácticas espaciales de los agentes promotores.

Esta última fue desarrollada por promotoras-constructoras con una escala espacial de actuación más allá de los límites del municipio de Bello y con presencia en toda el área metropolitana e, incluso, a nivel nacional. Estos grandes capitales tomaron como materia prima principalmente los terrenos dejados por las fábricas u otros grandes lotes que, encontrándose en el suelo urbano o estando aptos para ser suelo de expansión, no habían tenido algún desarrollo.

A esto se articulan prácticas discursivas que circulan en el marketing inmobiliario y documentos de política pública, donde la venta de vivienda en altura y unidad cerrada promueve una nueva imagen sobre el municipio basada en una idea de renovación urbana y un hábitat residencial con sus propios atributos de bienestar y calidad.

El aumento del parque residencial, así como de infraestructuras comerciales, configuró una producción de ambiente construido expresado principalmente en fondos de consumo, pero con un rezago en capital fijo. Esta lógica ha significado que la idea de competitividad, propia de la planificación territorial de Bello, se manifieste a partir de la producción de nuevas infraestructuras para el comercio, servicios y residencia, y en menor medida para procesos de producción industrial o manufacturera. De igual modo, un movimiento espacial del mercado inmobiliario en el Valle de Aburrá en búsqueda de nuevos suelos para la inversión, planes de descentralización por parte del AMVA y una política nacional de subsidios para la compra de vivienda en distintos segmentos, conforman relaciones escalares que tienen su manifestación espacial en el auge de la construcción de vivienda en Bello.

La política de subsidios, junto con el plan de ordenamiento territorial, son dos de los elementos centrales a partir de los cuales se genera el vínculo Estado-promoción. El primero estimula, con recursos públicos, la compra de vivienda nueva tanto VIS como No VIS, situación que se presentó hasta el año 2022 cuando el nuevo Gobierno decidió enfocar los recursos de subsidio únicamente para vivienda VIS. Además, da cuenta de la relación escalar, en este caso de un actor de nivel nacional, que incide en el fenómeno de la construcción de vivienda en Bello. El segundo, desde un plano local, habilita los suelos y dispone instrumentos normativos para atraer la inversión inmobiliaria, a lo cual se suman las declaraciones públicas encontradas y que fueron realizadas por funcionarios de alto rango del gobierno local, lo cual apunta hacia la generación de un ambiente de legitimidad para el amplio despliegue del mercado inmobiliario.

Así, se conformó un nuevo régimen urbano en este municipio basado en la producción de ambiente construido con la vivienda como centro de la dinámica urbana, lo cual ha significado una prelación hacia las edificaciones residenciales y comerciales como mercancías urbanas para el consumo en contraste con infraestructuras para la producción industrial.

Los centros comerciales de gran formato construidos en Bello han servido como determinadores del precio del metro cuadrado en sus áreas de influencia, donde alrededor de estos se han desplegado unas prácticas discursivas que intentan legitimar precios mayores de las viviendas, incluso aunque las promotoras-constructoras sean distintas a las que desarrollaron la edificación comercial. Esto es definido por Jaramillo (2021) como especulación inductiva, práctica mediante la cual el gran capital inmobiliario despliega su capacidad de dirigir los precios del suelo futuros a partir de intervenciones urbanísticas actuales.

Estas expectativas de valorización sobre los suelos aledaños a los centros comerciales de gran formato como Ciudad Fabricato, el cual ha servido como determinante para la reconversión de esta zona de área industrial a comercial y residencial, tanto desde su inauguración propiamente como desde el anuncio de su construcción; junto con la habilitación de suelos para grandes intervenciones urbanísticas en terrenos de la centralidad

norte y algunas zonas cercanas; y un marco normativo favorable para la promoción orientado desde el POT, son procesos que, en el ámbito local, impulsaron una configuración urbana basada en la segmentación del espacio.

Esta segmentación es producida por los agentes de la promoción a partir del encaje entre su inversión inmobiliaria y el ordenamiento territorial, lo cual les permitió ampliar su escala social de actuación hacia la construcción de nuevas tipologías de vivienda, especialmente No VIS, derivando en la reconfiguración de la estratificación de la vivienda en el municipio. Estas nuevas tipologías, expresadas principalmente en torres de apartamentos -aunque también en algunos proyectos de casas individuales al estilo de los suburbios norteamericanos-, se han posicionado como la carta de presentación de la transformación urbana del municipio.

A su vez, la segmentación del espacio se produce desde la cooptación tangible del suelo y su condicionamiento a partir de pautas de ocupación de este, no desde de la generación de grandes áreas segregadas, sino, a partir de artefactos urbanos que se incrustan en el suelo con distintos grados de densidad y en zonas seleccionadas bajo criterios geográficamente estratégicos, lo cual es la base de prácticas materiales de segmentación por parte de agentes promotores-constructores.

Esta selectividad espacial encuentra su respaldo en un ordenamiento territorial que perfila el uso de suelos para grandes intervenciones urbanas privadas en una lógica de empresarialismo urbano donde la administración pública juega un papel activo en la dinámica inmobiliaria, en contraste con una visión radicalmente reduccionista del Estado. Esta anuencia hacia las promotoras-constructoras permite que estas, al condicionar unas pautas de ocupación del suelo, establezcan una dinámica de precios que varía espacialmente de acuerdo con el alcance de las operaciones urbanas, de tal manera que esta variación se convierte en una práctica fundamental para la reproducción de una segmentación socioespacial.

En la lógica de habilitación de suelos para el mercado inmobiliario, la panificación urbana orientada hacia el macroproyecto de la Centralidad Norte se configura como una producción espacial clave en Bello. Aunque ha sido un proceso de largo aliento e inacabado

en la actualidad (si se le contrasta frente a su planificación), alrededor de esta se ha desarrollado en gran medida la transformación urbana de Bello, pues ha significado la jerarquización de áreas del municipio y, bidireccionalmente, ha incentivado un llamado a la inversión inmobiliaria por parte de promotoras-constructoras.

Así, Bello tiene una configuración espacial priorizada sobre este macroproyecto, enfatizado en la planificación del ordenamiento territorial y alrededor del cual han girado las mayores inversiones públicas y privadas, dejando a las centralidades de nivel comuna rezagadas. Esta vista general de Bello corresponde a una idea de urbanidad metropolitana impulsada por el AMVA donde se pretende renovar la llanura aluvial del río Aburrá y reequilibrar la balanza entre el sur y el norte. No obstante, lo que se produce son nuevas dinámicas espaciales al interior del norte, caracterizadas por una segmentación del espacio apalancada en la jerarquización que de este se realiza desde el plan de ordenamiento territorial y reflejando, de esta manera, que las prácticas del mercado inmobiliario producen espacio y, concomitantemente, beben del espacio.

De allí que la categoría de “centralidad”, como elemento preponderante en los documentos de planificación, debe ser asumida en su carácter político y como ajena a una pretensión de neutralidad en el ordenamiento urbano, pues a partir de esta se tiende a jerarquizar el espacio para promover un flujo de determinadas inversiones hacia allí, en este caso, inmobiliarias.

La geopolítica urbana de esta transformación permite observar, a su vez, la preponderancia de actores en la promoción inmobiliaria en Bello. Desde las constructoras, las cuales seis de ellas concentran el 50.4% de la producción de vivienda, hasta la financiación y administración de los recursos, donde Bancolombia ha financiado el 51.3% y Alianza Fiduciaria ha administrado el 39.4% de la producción. Esto da cuenta de la capacidad de algunas empresas para reproducir su escala espacial de actuación, así como de las lógicas de poder espacial concentradas en dos entidades financieras que se tornan vitales para el despliegue de la promoción inmobiliaria, tanto en Bello como en el Valle de Aburrá, donde se registra igualmente una tendencia hacia la concentración en estos actores.

La espacialidad propia de la producción capitalista de vivienda, por tanto, implica la convergencia de actores en una segmentación del espacio en función de las categorías de inversión. En este sentido, la vivienda se perfila como expresión de la distribución espacial desigual de la riqueza, en tanto marca las diferencias para el acceso a un activo individual localizado en una zona particular de la ciudad.

Aunque la vivienda es el elemento clave en este tránsito entre un circuito de acumulación de capital basado en la producción fabril y un segundo circuito basado en la producción de ambiente construido, este último implica elementos más allá de la vivienda. Sin obviar que la construcción en sí de vivienda implica la reproducción de relaciones sociales de producción en distintos sectores de la industria fabril, la vivienda y el ambiente construido alrededor, implica, también, todo un abanico de dinámicas comerciales y préstamos bancarios que dinamizan la movilidad de los hogares en los distintos ambientes residenciales.

Las prácticas espaciales de las promotoras-constructoras en la construcción de vivienda están mediadas por las capacidades portantes de los suelos, las cuales son calculadas a partir de condiciones físicas, de ubicación y tipo de tratamiento asignado en el POT, donde aquellos suelos con las mejores capacidades son tomados por los grandes agentes promotores-constructores en una lógica de selectividad espacial que ha derivado en la producción de diferencias espaciales como práctica que engloba la transformación urbana de Bello a partir de la vivienda.

Estas zonas de concentración de grandes proyectos inmobiliarios, los cuales configuran la segmentación del espacio urbano de Bello, promueven prácticas discursivas que favorecen ideas especulativas sobre áreas específicas del municipio, reproduciendo, en un imaginario social, la segmentación de este. Aquí la manipulación cartográfica para simular cercanía a ciertas zonas de relevancia, así como el despliegue de mensajes con contenidos diferenciales según la zona, se torna en otra de las prácticas de segmentación socioespacial desde lo discursivo.

Esta captura del suelo y del espacio por parte de los agentes de la promoción implica el despliegue de relaciones de poder entre distintos agentes que se cristalizan en los procesos de urbanización. Las prácticas de segmentación del espacio y su producción de diferencias espaciales derivan en un paisaje físico que expresa el control que tienen los agentes de la promoción sobre la ciudad y sus suelos, frente a lo cual es necesario contrastar las posibilidades para su democratización.

Bajo este marco, con la categoría de *prácticas de segmentación socioespacial* es posible analizar distintas formas de captura del espacio, enfatizando en los procesos y agencia de los actores de la promoción inmobiliaria que producen como resultado diferencias espaciales en la ciudad. Estas diferencias espaciales, las cuales rebasan nociones clásicas como centro-periferia o norte-sur, se encuentran a lo largo de la trama urbana y no requieren necesariamente de una fractura física del espacio para ser develadas.

Las prácticas de segmentación socioespacial identificadas en Bello dan cuenta de una amalgama de diferencias urbanas, las cuales presentan distintos grados de intensidad en función de la ubicación. A su vez, los agentes de la promoción inmobiliaria tienen la capacidad de crear nuevos focos de producción de diferencias espaciales, lo que implica que las prácticas de segmentación varían espaciotemporalmente.

Lo anterior, considerando que a la fecha se proyectan importantes obras de transformación urbana. Una de ellas, en el costado oriental del río Aburrá, el cual se perfila como nueva zona de inversión en Bello, pues ya existen preventas o proyectos en reciente inicio de construcción, así como un megaproyecto de vivienda, que cambiarán drásticamente las dinámicas preexistentes allí y se torna como una continuación del desarrollo del macroproyecto de la Centralidad Norte. A su vez, la emergencia de nuevos actores de la producción de ambiente construido como el Metro, empresa de transporte masivo que ya ha obtenido una licencia de urbanización como Negocios Metro de Medellín, planea la ampliación de su línea principal hacia el norte con la proyectada estación Navarra, lo cual implicará la generación de un nuevo núcleo alrededor del cual se gestarán distintas transformaciones urbanas.

Significa esto la continuación de procesos de transformación urbana en Bello, en una lógica de redensificación en el centro, pero sin abandonar la expansión hacia sus márgenes urbanas donde se encuentran lotes con posibilidad de urbanización. Así, la revisión y ajuste al POT que deberá adelantarse en la actual administración municipal, reflejará posibles horizontes sobre el curso de Bello y el norte del Valle de Aburrá.

Adicionalmente, es necesario continuar analizando las nuevas dinámicas urbanas que se despliegan en el norte del Valle de Aburrá. Para el caso de Bello, las investigaciones sobre su transformación urbana desde un análisis sobre las prácticas socioespaciales de los agentes de la promoción inmobiliaria son escasas, de tal manera que este trabajo es un esfuerzo por comprender el proceso que ha dado como resultado la actual configuración espacial del municipio.

En este sentido, la academia tiene un papel relevante, pues a pesar de la proliferación de unidades habitacionales que han sido construidas en las últimas dos décadas, las dificultades para acceder a la vivienda y garantizar un goce real de este derecho permanecen latentes, tanto en Bello como en el país, lo cual implica asumir mayores retos en la política de vivienda y subsidios por parte del Estado en su conjunto, a partir de la comprensión profunda de las dinámicas urbanas presentes. Esto requiere un cambio de paradigma frente a la producción de la vivienda y el ordenamiento territorial en el cual se inscribe, pues bajo la lógica seguida hasta ahora, este bien ha sido un instrumento funcional al capital inmobiliario y a la segmentación del espacio urbano.

6. Referencias

- Aalbers, M. B., & Christophers, B. (2014). Centring Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society*, 31(4), 373–394. <https://doi.org/10.1080/14036096.2014.947082>
- Alcalde Municipal, Pub. L. No. 193 (2011). Reglamentación específica para el Municipio de Bello https://belloantioquia.micolombiadigital.gov.co/sites/belloantioquia/content/files/000242/12099_decreto-0193-de-2011--norma-basica.PDF
- Alcaldía de Bello. (2020). *Proyecto de Acuerdo del Plan de Desarrollo 2020-2023*.
- Alcaldía de Bello. (2021). *Informe de gestión 2021*.
- Alfonso, Ó. A. (2014). Bogotá segmentada: Reconstrucción histórico-social de la estructuración residencial de una metrópoli latinoamericana. En *Bogotá segmentada: Reconstrucción histórico-social de la estructuración residencial de una metrópoli latinoamericana*. Universidad Externado de Colombia. <http://books.openedition.org/uec/295>
- Alzate-Navarro, Á. (2019). Produciendo la ciudad formal: Geografías urbanas de la contribución por valorización en El Poblado, Medellín (1951-2014). *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 12(4). <https://doi.org/10.11144/Javeriana.cvu12-24.pcfg>
- Alzate-Navarro, Á. (2023). Mecanismos de planificación y gestión del régimen urbano neoliberal en Medellín: Los tratamientos urbanísticos. *Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales*, 49(148), Article 148. <https://doi.org/10.7764/EURE.49.148.02>
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (s/f). *El Valle de Aburrá tiene su primer Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial*. Recuperado el 17 de octubre de 2022, de <https://bit.ly/3rYNioN>
- Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (2007). *Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial*. “Hacia una región de ciudades”. <https://www.metropol.gov.co/planeacion/Documents/Directrices-Metropolitanas-de-Ordenamiento-Territorial.pdf>

-
- Beuf, A. (2016). Las centralidades urbanas como espacios concebidos: Referentes técnicos e ideológicos de los modelos territoriales del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Bogotá (Colombia). *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 25(2), Article 2. <https://doi.org/10.15446/rcdg.v25n2.54776>
- Botero, F. (1996). Barrios populares en Medellín, 1890-1950. En J. O. Melo (Ed.), *Historia de Medellín. Compañía Suramericana de Seguros*. <https://www.sura.com/arteycultura/libro/historia-de-medellin-tomo-i/>
- Brenner, N. (2003). La formación de la ciudad global y el re-escalamiento del espacio del Estado en la Europa Occidental post-fordista. *EURE (Santiago)*, 29(86), 05–35. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612003008600001>
- Buzai, G., & Baxendale, C. (2006). *Análisis Socioespacial con Sistemas de Información Geográfica* (1a ed.). Lugar Editorial.
- CAMACOL Antioquia. (2021). *Ventas de vivienda nueva en Antioquia. Junio 2021*. Cámara Colombiana de la Construcción. <https://bit.ly/3nTuIw2>
- Cámara Colombiana de la Construcción. (2018). *Coordenada Urbana* [dataset]. <https://camacol.co/>
- Capdevielle, J. (2016). *El mercado inmobiliario y la producción privada de viviendas: Una aproximación a las estrategias empresariales en la ciudad de Córdoba (Argentina)*. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/62652>
- Concejo de Bello, Pub. L. No. 12 (2000). Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Bello <https://www.concejodebello.gov.co/web/index.php/component/phocadownload/category/3-acuerdos-2000>
- Concejo de Bello, Pub. L. No. 33 (2009). Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial de Bello <https://www.concejodebello.gov.co/web/index.php/component/phocadownload/category/12-acuerdos-2009>

Concejo Municipal de Bello, Pub. L. No. 12 (2015). Por medio del cual se conceden estímulos tributarios, se rebaja una tarifa en milajes y se modifica y adiciona parcialmente el acuerdo 028 del 15 de diciembre de 2012 <https://www.concejodebello.gov.co/web/index.php/component/phocadownload/category/12-acuerdos-2015>

Concejo Municipal de Bello, Pub. L. No. 14 (2015). Por medio del cual se dictan normas para promover la construcción de Vivienda de Interés Social Prioritario y se ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial - Acuerdo 033 de 2009 y se dictan otras disposiciones <https://www.concejodebello.gov.co/web/index.php/component/phocadownload/category/18-acuerdos-2015>

Congreso de Colombia, Pub. L. No. 388 (1997). <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=339>

Córdoba Córdoba, J. A. (2013). *Las firmas privadas y la mercantilización del hábitat en los albores del siglo XXI* [Universidad Nacional de Colombia]. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/21000>

Corrêa, R. L. (1992). Corporação, práticas espaciais e gestão do território. *Anuário do Instituto de Geociências*, 15(0), Article 0. https://doi.org/10.11137/1992_0_35-41

Corrêa, R. L. (2000). Espaço: Um conceito-chave da geografia. En *Geografia: Conceitos e temas* (2a ed.). Bertrand Brasil. <https://drive.google.com/file/d/0By2YEPBv-ZQ2dkJKalQyZ3Z5RDA/view?resourcekey=0-OVxvHwoOdVunarUPehAA7g>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2005). *Censo general 2005* [dataset]. <http://systema59.dane.gov.co/bincol/RpWebEngine.exe/Portal?BASE=BASECG2005BAS&lang=esp>

Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2018). *Censo Nacional de Población y Vivienda 2018* [dataset]. <http://systema59.dane.gov.co/bincol/RpWebEngine.exe/Portal?BASE=CNPVBASE4V2&lang=esp>

- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2022). *Serie tipo base por municipio 2005-2022 (agosto)*. Departamento Administrativo Nacional de Estadística. <https://bit.ly/2s7u14U>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2023a). *Desagregación por municipios (II trimestre 2001—III trimestres 2023)*. Departamento Administrativo Nacional de Estadística. <https://bit.ly/2P771hp>
- Departamento Administrativo Nacional de Estadística. (2023b). *Serie tipo base por municipio 2005-2023 (septiembre)* [dataset]. <https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/construccion/licencias-de-construccion>
- Di Virgilio, M. M., & Perelman, M. D. (2014). Ciudades latinoamericanas. La producción social de las desigualdades urbanas. En M. M. Di Virgilio & M. D. Perelman (Eds.), *Ciudades latinoamericanas. Desigualdad, segregación y tolerancia*. Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales. <https://bit.ly/3EY1Nks>
- Díaz, D. F., & Llanos, N. (2021). *Lineamientos generales para el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Bello 2021-2033 en su componente estructural de Movilidad Humana y Sostenible* [masterThesis, Universidad EAFIT]. <http://repository.eafit.edu.co/handle/10784/30217>
- Donat, C. (2021). El filtro principal: Acceso a la vivienda y segregación residencial. En O. Nel-lo (Ed.), *Efecto barrio. Segregación residencial, desigualdad social y políticas urbanas en las grandes ciudades ibéricas*. Tirant Humanidades.
- Dureau, F. (2002). Bogotá: Unas estrategias residenciales muy diversas marcadas por un dominio desigual del espacio. En F. Dureau, V. Dupont, É. Lelièvre, J.-P. Lévy, & T. Lulle (Eds.), *Metrópolis en movimiento. Una comparación internacional*. Alfaomega Colombiana S. A.
- Espinosa Restrepo, L. D. (s/f). El Estado en la construcción de las áreas residenciales en Bogotá. *Urbanismos*. <https://1library.co/document/yd9w7w6z-el-estado-en-construccion-las-areas-residenciales-bogota.html>
- Facultad de Derecho y Ciencias Políticas Universidad de Antioquia. (2020, marzo 9). *¡Granizal, ahora más cerca del agua potable y el alcantarillado público!* <https://bit.ly/3ghH5BL>

- Fique Pinto, L. F. (2006). *Vivienda social en Colombia: Políticas públicas y habitabilidad en los años noventa*. Universidad Nacional de Colombia.
- Gobernación de Antioquia. (2013). *Porcentaje de viviendas con déficit cuantitativo*. <https://antioquia.gov.co/planeacion/ECV%202007-2013/ECV%202013/es-CO/indicadores-tematicos/vivienda/deficit-cuantitativo.html>
- Gobernación de Antioquia, Alcaldía de Medellín, Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (2007). *Indicadores de calidad de vida*. <https://antioquia.gov.co/planeacion/ECV%202007-2013/ECV%202007%20+%20INDICADORES%202007/Indicadores%20Calidad%20de%20Vida%202007.pdf>
- Gómez, L. F. (s/f). *Cómo se financian los dueños de Bello*. Zoom Al Billeto. Recuperado el 5 de abril de 2024, de <https://archivo.colombiacheck.com/especiales/zoom/Suarez-Mira>
- González, C. (2014). Segregación urbana dirigida y segregación voluntaria. En M. M. Di Virgilio & M. D. Perelman (Eds.), *Ciudades latinoamericanas. Desigualdad, segregación y tolerancia*. Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales. <https://bit.ly/3GfSYD3>
- Gotham, K. (2009). Creating Liquidity out of Spatial Fixity: The Secondary Circuit of Capital and the Subprime Mortgage Crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, 33(2), 355–371. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2009.00874.x>
- Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Siglo XXI de España Editores.
- Harvey, D. (2007). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Ediciones Akal.
- Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*. Ediciones Akal.
- Harvey, D. (2018). *Justicia, naturaleza y la geografía de la diferencia*. Instituto de Altos Estudios Nacionales y Traficantes de Sueños. <https://bit.ly/3UQUlg7>
- Harvey, D. (2021). *Espacios del capitalismo global. Hacia una teoría del desarrollo geográfico desigual*. Ediciones Akal.

Informe Inmobiliario. (2019, Diciembre). 262.

Informe Inmobiliario. (2022, febrero). 288.

Informe Inmobiliario. (2024). 312.

Janoschka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: Fragmentación y privatización. *Revista Eure*, XXVIII(85), 11–29.

Jaramillo, S. (1985). Las Formas de Producción de Vivienda en Medellín 1930-1980. *Revista Desarrollo y Sociedad*, 17–18, 55–102. <https://doi.org/10.13043/dys.17-18.3>

Jaramillo, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano* (2a ed.). Universidad de Los Andes.

Jaramillo, S. (2021). Reorientación del gran capital hacia lo inmobiliario. *Punto sur*, 4, 26–46. <https://doi.org/10.34096/ps.n4.10401>

Jiménez, J. D. (2020, Enero). El Aburrá estrena plan de ordenamiento a 2031: ¿para qué? *El Colombiano*. <https://bit.ly/2KSm5lr>

Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Capitán Swing Libros.

Mejía Escalante, M. E. (2006). *Del discurso de vivienda al espacio de residencia. El caso de vivienda en altura en sistema constructivo de cajón* [Universidad Nacional de Colombia]. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/8120>

Méndez, R. (2018). *La telaraña financiera. Una geografía de la financiarización y su crisis*. Instituto de Estudios Urbanos y Territoriales UC, RIL editores.

Méndez, R. (2019). *Ciudades en venta: Estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*. Publicaciones de la Universitat de València.

Nel·lo, O. (2021). Ciudad de ricos, ciudad de pobres. La segregación residencial y sus consecuencias ante la crisis urbana. En O. Nel·lo (Ed.), *Efecto barrio. Segregación residencial, desigualdad social y políticas urbanas en las grandes ciudades ibéricas*. Tirant Humanidades.

-
- Núñez, A. G. (2022, Agosto). En Envigado y Bello, Antioquia, demanda de inmuebles repunta en el primer semestre. *Diario La República*. <https://bit.ly/3CHqNtc>
- Orrego, Á. (2021, mayo 25). Bello sigue siendo el centro del desarrollo inmobiliario. *Revista Propiedades - lotes, oficinas, casas y apartamentos nuevos*. <https://bit.ly/3CFC3q7>
- Pareja, D. J. (2014, julio 21). Bello sube el estrato de las viviendas y es exitoso en inversión. *El Tiempo*. <https://bit.ly/3eGHGML>
- Peña, L. (2011). *Algunos elementos metodológicos para pensar espacialmente en ciencias sociales* (1a ed.). Universidad Externado de Colombia.
- Pulgarín García, D. F. (2021). *Comportamiento del mercado Inmobiliario en el área de influencia de la Centralidad Norte Metropolitana del Valle de Aburrá*. [Trabajo de grado - Maestría, Universidad Nacional de Colombia - Sede Medellín]. <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/79513>
- Restrepo, E. (2007). Crecimiento urbanístico de Bello. *Huellas de Ciudad*, 7(9).
- Restrepo Gómez, E. H. (2012). Crecimiento urbano y especulación inmobiliaria en Bello, 2000-2012. *Huellas de Ciudad*, 12(14).
- Revista Propiedades. (2019, Agosto).
- Revista Propiedades. (2020).
- Revista Propiedades. (2022).
- Rio, T. P. (2007). *Ciudad de muros*. Editorial Gedisa.
- Santana, D. (2017). *Geografías de la acumulación por urbanización en Chile (1975-2015) ¿utopías de la vivienda o distopías urbanas?* <https://doi.org/10.7764/tesisUC/GEO/22326>
- Santana, D., & Hidalgo, R. (2020). Los frutos amargos del exitoso ‘Modelo Medellín’: Burbuja inmobiliaria y nuevos procesos de segregación socio-espacial en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá (2000-2018). En R. Hidalgo, D. Santana, A. Paulsen-Espinoza, & V. Alvarado (Eds.), *Vivienda y ciudad para todos: La utopía neoliberal en tensión. Experiencias*

de México, Colombia, Ecuador, Chile, Argentina y Brasil (pp. 289–315). Pontificia Universidad Católica de Chile y Universidad de Academia de Humanismo Cristiano.

Santana Rivas, L. D. (2019). La teoría de lo inmobiliario más allá de la “vieja cuestión urbana”: Bases para una economía política del espacio social. En L. D. Santana Rivas, V. Alvarado, & R. Hidalgo (Eds.), *Las Geografías del Neoliberalismo en América del Sur: Ensayos descriptivos, críticos y necesarios* (pp. 230–261). Instituto de Geografía UC. https://www.researchgate.net/publication/343240634_La_teoría_de_lo_inmobiliario_mas_alla_de_la_vieja_cuestion_urbana_bases_para_una_economia_politica_del_espacio_social

Santana Rivas, L. D. (2021). ¡Manos Sobre La Ciudad! Hacia Nuevas Geopolíticas De La Producción De Ambiente Construido en Medellín (2004-2019). *ACME: An International Journal for Critical Geographies*, 20(1), Article 1.

Santana Rivas, L. D., Ortiz Núñez, S., & Cardona Trujillo, H. (2021). And the capitalist production of housing in Medellín (2009-2017)? Following the financialisation’s clues. *Revista INVI*, 36(103), 235–267. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582021000300235>

Sarmiento, S. R. (2020, febrero 20). Medellín vuelve a liderar la venta de vivienda. *El Colombiano*. <https://bit.ly/2K4TAjV>

Spitaletta, R. (2007a). Imaginarios de una ciudad poco imaginada. *Huellas de Ciudad*, 7(9).

Spitaletta, R. (2007b). Recorrido histórico por una ciudad de pesadilla. De las chimeneas fabriles al furor de la metralleta. *Huellas de Ciudad*, 7(9).

Universidad Nacional de Colombia, Área Metropolitana del Valle de Aburrá y Gobernación de Antioquia. (2020). *Encuesta de calidad de vida 2019*. <https://antioquia.gov.co/images/PDF2/Planeacion/ECV/ecv-2019/encuesta-de-calidad-de-vida-ecv2019.pdf>

Uribe, M. T. (1978). *Los mecanismos de control urbano y su incidencia en la ocupación del espacio en Medellín* [masterThesis]. Universidad Nacional de Colombia.

-
- Urrutia-Montoya, M., & Namen, O. M. (2011). *Historia del crédito hipotecario en Colombia*. Universidad de los Andes, Facultad de Ciencias Económicas, CEDE. <https://repositorio.banrep.gov.co/bitstream/handle/20.500.12134/6455/espe.pdf>
- Valora Analitik. (2021, julio 9). Bello (Antioquia) se consolida como epicentro de inversiones inmobiliarias en Colombia. *Valora Analitik*. <https://bit.ly/3CFeaiy>
- Villaveces-Niño, M.-J. (2007). *Política de vivienda: Alcances y perspectivas*. Universidad del Rosario. <http://repository.urosario.edu.co/handle/10336/3397>
- Wu, F. (2002). Sociospatial Differentiation in Urban China: Evidence from Shanghai's Real Estate Markets. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 34(9), 1591–1615. <https://doi.org/10.1068/a34196>
- Yunda, J. G. (2019). Densificación y estratificación social en Bogotá: Distribución sesgada de la inversión privada. *EURE (Santiago)*, 45(134), 237–257. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612019000100237>