Revista
GEOGRÁFICA
VENEZOLANA

Volumen
66(1) 2025
enero-junio

ISSNe 2244-8853 ISSNp 1012-1617
Recibido: junio, 2023 / Aceptado: julio, 2024
pp. 77-93 / https://doi.org/10.53766/RGV/2025.66.1.05

Segregación y gentrificación urbana en el centro de Bogotá D.C., Colombia, 2023

Segregação e gentrificação urbana no centro de Bogotá D.C., Colômbia, 2023

Segregation and urban gentrification in downtown Bogota D.C., Colombia by 2023

Dana Letza Nuñez Suárez, Indira Catalina Cubillos Santafe y Héctor Javier Fuentes López
Universidad Distrital Francisco José de Caldas , Facultad de Ingeniería
Bogotá, Colombia
dlnunezs@udistrital.edu.co; iccubilloss@udistrital.edu.co; hjfuentes@udistrital.edu.co

Nuñez: https://orcid.org/0009-0003-8126-8470
Cubillos: https://orcid.org/0009-0003-6993-1399
Fuentes: https://orcid.org/0000-0001-6899-4564

Resumen

La ciudad, entendida como un espacio geográfico que da lugar a la construcción y conformación de tejidos socioespaciales en un entorno ambiental, económico, tecnológico, político y jurídico, se encuentra inmersa en desigualdades socioespaciales provenientes de la capacidad adquisitiva de quienes la habitan, del rol del Estado y los agentes privados en la planeación urbana. El presente artículo examinó la segregación y gentrificación a través de los tipos de renta encontrados en los arriendos con base de pago diario en Bogotá D.C., Colombia para el año 2023. Para esto se realizó un estudio econométrico y geoespacial que permitió comprender las dinámicas de la renta tipo II a la luz de estos fenómenos socioespaciales. Los hallazgos giran en torno a la aguda brecha de desigualdad social, siendo causa y efecto de la segregación y gentrificación producto de la planeación urbana neoliberal.
PALABRAS CLAVE: necesidad de vivienda; exclusión social; población urbana; condiciones de vida; clase social.

Resumo

A cidade, entendida como um espaço geográfico que dá origem à construção e à conformação de tecidos socioespaciais em um médio ambiente, econômico, tecnológico, político e jurídico, está imersa em desigualdades socioespaciais decorrentes do poder aquisitivo de seus habitantes, do papel do Estado e dos agentes privados no planejamento urbano. Este artigo examinou a segregação e a gentrificação por meio dos tipos de aluguel encontrados em aluguéis com pagamento diário no centro de Bogotá D.C., Colômbia, para 2023. Para isso, foi realizado um estudo econométrico e geoespacial para entender a dinâmica do aluguel tipo II à luz desses fenômenos socioespaciais. As descobertas giram em torno da lacuna aguda da desigualdade social, sendo tanto a causa quanto o efeito da segregação e da gentrificação como um produto do planejamento urbano neoliberal.
PALAVRAS-CHAVE: necessidades habitacionais; exclusão social; população urbana; condições de vida; classe social.

Abstract

The city understood as a geographic space that gives rise to the construction and conformation of socio-spatial fabrics in an environmental, economic, technological, political, and legal environment, is immersed in socio-spatial inequalities arising from the purchasing power of its inhabitants, the role of the State and private agents in urban planning. This article examined segregation and gentrification through the types of rent found in rents on a daily payment basis in the center of Bogotá D.C., Colombia for 2023. For this purpose, an econometric and geospatial study was carried out to understand the dynamics of type II rent in light of these socio-spatial phenomena. The findings revolve around the acute gap of social inequality, being both the cause and effect of segregation and gentrification as a product of neoliberal urban planning.
KEYWORDS: housing needs; social exclusion; urban population; living conditions; social class.

1. Introducción

En el marco habitacional latinoamericano existen problemáticas sociales que intensifican y agravan las desigualdades enmarcadas en el contexto de la ciudad neoliberal, que incrementan y profundizan la brecha al acceso y derecho a la ciudad, producto de la acción del Estado y los agentes privados en procesos de urbanización (Londoño y Carmona, 2023). En torno a la crisis a nivel latinoamericano causada por la ineficacia del modelo de vivienda aunada a las capacidades financieras de la población, surgen alternativas flexibles que fortalecen las dinámicas de arrendamiento, supliendo las necesidades de habitabilidad. Para el caso de este estudio en Bogotá, en los barrios Santa Fe, La Alameda y Las Nieves, existen modalidades de alquiler con base a pago diario tanto legales como ilegales. En unas se busca el cumplimiento del derecho fundamental a la vivienda digna, mediante el alquiler de un espacio compartido y en estado precario, conocidas como pagadiarios. En contraste, se encuentran economías colaborativas como la plataforma *Airbnb* que brindan espacios privados y lujosos.

El presente artículo se centró en los fenómenos socioespaciales de segregación y gentrificación como producto de los tipos de renta diferencial de vivienda y monopolio de segregación (Jaramillo, 2008). Fenómenos altamente influyentes en la estructura barrial y la definición de las dinámicas socioespaciales que perpetúan las brechas de desigualdad sobre el derecho real a la ciudad. Su examen permitió comparar los tipos de renta, los pagadiarios y *Airbnb*, lo cual contribuye con el bagaje académico, al estudio crítico y cualitativo bajo el reconocimiento de los fenómenos socioespaciales que evocan el deterioro de la calidad de vida y agudizan la histórica brecha de desigualdad social.

2. Revisión de la literatura

Desde el siglo XVII hasta la actualidad, la teoría de la renta evoca autores clásicos como Petty, Smith, Malthus y Ricardo, quienes explicaron la distribución de la riqueza, la producción y la importancia de la renta urbana. Marx criticó a Ricardo, señalando la existencia de la renta absoluta y destacando la explotación y desigualdad social como fundamentos teóricos para el análisis de la generación de rentas en el sistema capitalista (Marx, 1894).

La lectura de los clásicos propicia el debate con respecto a la producción del espacio como resultado de procesos sociales, políticos y económicos, moldeado por relaciones de poder y conflictos (Santos, 2000). En este sentido, el neoliberalismo ha creado sistemas de gobernanza que privilegian a la elite política y económica con relación al derecho a la ciudad, convirtiéndola en una mercancía; la urbanización evidencia estos fenómenos de clase (Harvey, 2008). Por su parte, el desarrollo a escala humana, con sentido de justicia social y sostenible (Max-Neef *et al*., 2010), promueve proyectos colectivos para satisfacer las necesidades fundamentales.

Es así como el consumo de vivienda genera diferentes rentas que afectan a diversos sectores sociales (Harvey, 2008) y tiene efectos socioespaciales sobre el costo y acceso a la vivienda, sumado a las contradicciones propias de una ciudad neoliberal.

En la ciudad existe una estructura social reflejada en el espacio, la cual se expresa en jerarquías y distancias (Bourdieu, 2018). Dicho espacio se transforma con la implementación de diversas modalidades de alquiler (Balampanidis *et al*., 2021) que permiten la revitalización de comunidades a través de la vivienda asequible (Diamond y McQuade, 2019). En contraste, la concentración de riqueza en vivienda aumenta las desigualdades y necesidades insatisfechas de la comunidad urbana (Arundel, 2017), reafirmando la hipótesis de la ciudad como una mercancía inmersa en la financiarización del mercado de vivienda, lo cual impulsa los efectos socioespaciales de desplazamientos y reacomodación en la ciudad (August y Walks,

2018). La ciudad está sujeta a las necesidades del mercado; sin embargo, el rol del Estado es fundamental, porque según Walter Brites (2017: 576) "*el neoliberalismo urbano no depende solo de la especulación del mercado, sino también de la intervención del Estado y sus políticas a fin de generar condiciones económicas para que inversionistas privados inviertan en zonas urbanas degradadas*", jerarquizando el derecho al espacio y al habitar, lo que supone cambios en el tejido social que se expresan en nuevos desplazamientos.

La acción del Estado y los agentes privados en el tejido social urbano no resuelve la brecha del acceso ni el derecho a la ciudad y la crisis de vivienda persiste (Londoño y Carmona, 2023). La ineficacia del modelo de vivienda al brindar acceso a las personas en condición de vulnerabilidad (Vargas-Gallego, 2021) es producto de no satisfacer las necesidades de vivienda popular. En las políticas públicas se evidencia una contradicción entre la lógica subsidiaria, el desarrollo inmobiliario y el aumento del déficit habitacional (Correa-Parra *et al*., 2023). Esta problemática propicia alternativas flexibles para acceder a vivienda, según las capacidades financieras de la población.

Un ejemplo de respuestas sociales que derivan de la ausencia del accionar efectivo del Estado es lo que ocurre en Rio de Janeiro, donde se destaca la importancia de repensar y redefinir la gestión de la propiedad colectiva en un contexto de usurpación e informalidad urbana (Gonçalves y Vale, 2021). Prima la acción colectiva en la favela Morro en Bello Horizonte asociada a la autonomía de los individuos para ejercer su ciudadanía en la solución de necesidades insatisfechas (Viana, 2022).

Las modalidades de arriendo en una ciudad neoliberal se manifiestan mediante procesos diferenciados de consumo y se abordan las rentas diferenciales urbanas, que conducen a la zonificación de la ciudad según las condiciones de la vivienda y su entorno, sin tener en cuenta la capacidad de pago de las personas que la habitan (López *et al*., 2022).

Las consecuencias subjetivas de la gentrificación, como la polarización social y la criminalización de la pobreza (Marco *et al*., 2020) o la mejora de los entornos urbanos en aras de la conservación del patrimonio y atracción del turismo, como se ilustra en Cuenca-Ecuador y en las áreas patrimoniales de América Latina (Cabrera-Jara, 2019), se sujetan al principio de colonialidad en las ciudades latinoamericanas. Se puede afirmar que la renta urbana caracteriza la producción en la ciudad latinoamericana y su configuración segregada y estratificada (Gómez, 2020), generando fraccionamientos espaciales que son causa y efecto de la construcción espacio temporal. Este modelo responde a la adaptabilidad del mercado inmobiliario y al fomento del consumo global, resaltando los procesos de exclusión y segregación en torno al modelo neoliberal y el desarrollo global (Villalobos, 2020).

3. Metodología

Este estudio fue realizado bajo una investigación tipo deductiva mixta no experimental, con el uso de información cuantitativa y cualitativa. El alcance corresponde a un enfoque correlacional descriptivo al examinar las evidencias de segregación y gentrificación a través de la generación del índice de Moran y los tipos de renta encontrados en los arriendos con base a pago diario en la zona de estudio.

Los datos analizados se obtuvieron en el año 2023 de fuentes primarias y secundarias, información directamente de los habitantes, alcaldías y fundaciones.

Se utilizó información distrital pública como la encuesta multipropósito, bases de datos espaciales de entidades distritales como Unidad Administrativa de Catastro Distrital (UAECD), Registro Local de Obras (RLO), Infraestructura de Datos Espaciales de Catastro Distrital (IDECA), Datos Abiertos Bogotá y Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE).

El análisis geoestadístico se hizo con *Geo Da*, *Qgis* y *ArcGis Pro*, y, para fines econométricos, *Stata*. Con el fin de examinar la segregación y

gentrificación, se utilizó la teoría de la renta clásica y contemporánea junto con antecedentes recientes del tema a exponer. Luego, se seleccionó una muestra representativa de alquileres formales e informales, mediante un muestreo probabilístico aleatorio simple, aplicando un cuestionario y estimando el comportamiento de los tipos de renta en la zona de estudio.

Para la elección del tamaño de la muestra se empleó la Ecuación 1, donde *z* corresponde al nivel de confianza, *p* a la porción estimada de la población que hace uso de la modalidad de alquiler con base a pago diario, *e* corresponde al margen de error del 5% y *N* corresponde la población de la zona de estudio. Como población total hay 51.396 habitantes en las Unidades de Planeación Zonal (UPZ).

Ecuación 1. Fórmula para hallar el tamaño de la muestra:

$$TM = \frac{\frac{z^2 p(1-p)}{e^2}}{1+\frac{z^2 p(1-p)}{e^2 N}} \qquad TM = \frac{\frac{95\%^2 0{,}5(1-0{,}5)}{5\%^2}}{1+\frac{95\%^2 0{,}5(1-0{,}5)}{5\%^2 * 51396}}$$

$$TM = 80{,}87$$

El tamaño de muestra fue de 100 habitantes según las personas entrevistadas. Con ello, se caracterizaron los tipos de renta y se generó un modelo econométrico en función del índice de Moran. Este modelo permitió el diseño de una ecuación teórica que explica la segregación en los barrios Santa Fe, Las Nieves y Alameda del centro de la ciudad de Bogotá.

Ecuación 2. Ecuación teórica. Fuente: autores

$$Seg = \beta_1 + \beta_2 IMP + \beta_3 VTerr + \beta_4 Cerca + \beta_5 Sitios + \beta_6 Pagadiario + \mu$$

Seg= Corresponde a la segregación medida a través del cálculo del índice de Moran para la muestra de las 100 encuestas en el sector estudiado y espacializadas.

IPM= Índice de Pobreza Multidimensional a nivel manzana por hogar calculado por el DANE para el año 2022 en Bogotá.

VTerr= Valor de referencia del terreno tomado de IDECA.

Cerca= Cercanía a centros de atención inmediata de la policía de la ciudad, tomado de Datos Abiertos Bogotá.

Sitios= Cantidad de sitios de interés de la zona de estudio tomado de Datos Abiertos Bogotá.

Pagadiario: Toma valores de 1 si la persona encuestada hace uso de *pagodiario* para alquiler de vivienda y 0 si hace uso de otro tipo de vivienda de alquiler como *Airbnb*.

La información resultante del modelo econométrico se analizó junto al índice de Moran en torno a la renta diferencial tipo II y sus efectos en la zona de estudio. En cuanto a la materialización del análisis de resultados, se emplearon los softwares *Qgis* y *ArcGis Pro*, con el fin de obtener salidas cartográficas que demostraran los fenómenos socioespaciales.

4. Resultados

La zona de estudio la conforman los barrios del centro de Bogotá D.C: Santa Fe, La Alameda y Las Nieves (FIGURA 1). Estos concentran población flotante, turista o migrante. Allí se encuentran bienes patrimoniales, comerciales, culturales y educacionales. Las dinámicas sociales y niveles de estratificación varían en cada barrio, lo que los convierte en objeto de estudio. La TABLA 1 proporciona la siguiente caracterización:

TABLA 1. Caracterización zona estudio. Fuente: autores

UPZ	Barrio	Población Proye. DANE (2018-2024)	Área (Ha)	Densidad Poblacional Proye. P/Ha	Muestra Encuesta (%)
La Sabana	Santa Fe	16.323	70,72	230,81	44
Las Nieves	La Alameda	35.073	71,08	493,43	29
	Las nieves				39

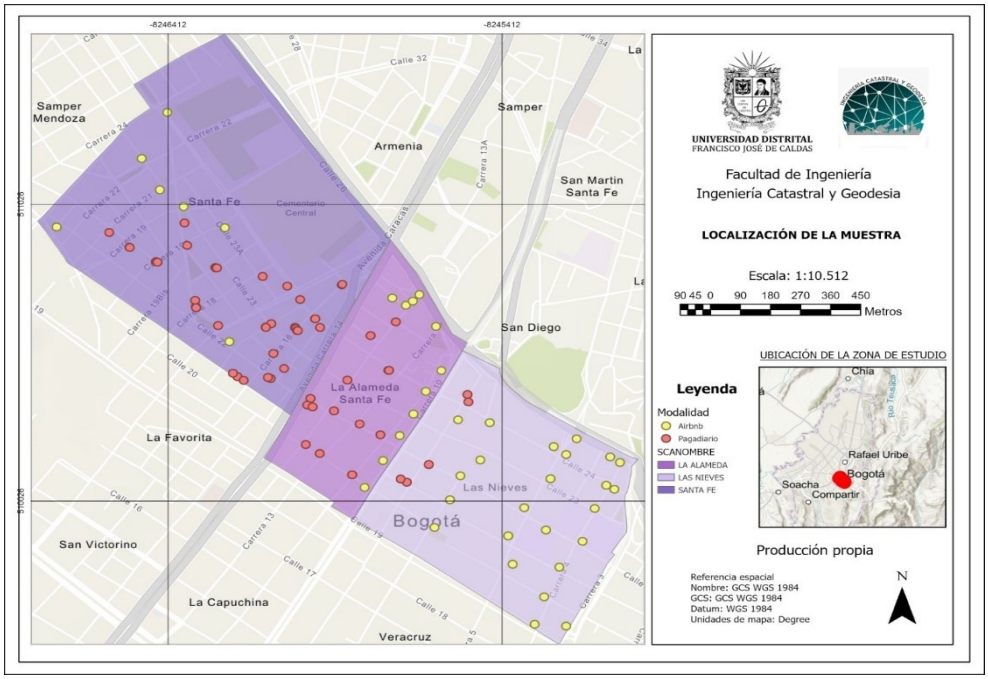

FIGURA 1. Localización de la zona de estudio. Fuente: autores

El 61% de las personas encuestadas hacen uso de pagadiario y el 39% de *Airbnb* para toda la zona de estudio.

La plataforma *Airbnb* se encuentra en todos los barrios de la zona de estudio. Presenta un predominio de un 24% de la muestra en el barrio de Las Nieves, con usuarios en su mayoría entre los 19 y 26 años, población equivalente al 14% de la muestra, con un nivel de escolaridad superior y que en general, cuenta con trabajo formal, sin personas a su cargo, ninguna necesidad básica insatisfecha y que hace uso de este alojamiento por motivos de viaje o trabajo. El costo del alojamiento varía entre $60.000 a $280.000, es decir, 15,33 USD a 71,53 USD por noche; incluye todos los servicios básicos además de Internet, televisión y seguridad. Los espacios son privados, las habitaciones cuentan con cama por huésped y baño disponible; los alojamientos cuentan máximo con dos habitaciones. Cabe mencionar que los usuarios de la plataforma son población flotante, a causa de las dinámicas del turismo y trabajo.

El pagadiario predomina en el barrio Santa Fe con un 39%; en La Alameda tiene un 17% y en Las Nieves 5%. Sus usuarios se encuentran entre los 27 y 59 años, lo cual es equivalente al 31% de la muestra. Para el barrio Santa Fe, en general los habitantes cuentan con un nivel de escolaridad básica secundaria, son trabajadores informales o trabajadoras sexuales, con necesidades básicas insatisfechas, personas a su cargo y que hacen uso de este alojamiento por motivos de vivienda. El costo del alojamiento varía entre $6.000 a $30.000, es decir, 1,52 USD a 7,62 USD por noche; incluye los servicios básicos salvo el servicio de gas; en algunos casos, se paga un valor aparte por el servicio de Internet. Los espacios son comunales, las habitaciones son ocupadas por dos personas por habitación y llegan a alojar hasta treinta personas y no cuentan con baños privados. Debido a la alta demanda por noche, los propietarios y/o administradores de los

alquileres se lucran de la necesidad de vivienda en una actividad no regulada.

4.1 Segregación

La autocorrelación espacial mide la correlación de una variable consigo misma y considera los atributos vinculados con aspectos espaciales, contrastando la presencia de tendencias o estructuras espaciales generales en la distribución de una variable sobre el ámbito urbano. Junto al índice de Moran se halla la tendencia al agrupamiento o la dispersión de los alquileres ubicados en la zona de estudio. De acuerdo con las variables analizadas, la segregación se puede expresar en dimensiones de igualdad, concentración y agrupamiento (Mignone y Fantin, 2011). Interpretando la autocorrelación espacial como el grado en que un objeto es similar a otro objeto cercano, se obtienen los siguientes resultados de acuerdo con la prueba de hipótesis. La zona de estudio no presenta autocorrelación espacial, es decir, existe segregación entre los tres barrios. El barrio Santa Fe internamente presenta el mismo fenómeno socioespacial debido a sus dinámicas y su Zona de Alto Impacto[1] (TABLA 2).

TABLA 2. Resultados del Índice de Moran. Fuente: autores

AUTOCORRELACIÓN ESPACIAL					
	Índice de Moran	**P Valor**	**Z**	**H0**	**Resultado**
Zona de estudio	0,640	0,001	10,934	Acepta	No presenta autocorrelación espacial
La Nieves	0,075	0,162*	1,013	Rechaza	Autocorrelación espacial
La Alameda	0,236	0,017*	2,403	Rechaza	Autocorrelación espacial
Santa Fe	0,218	0,009	2,570	Acepta	No presenta autocorrelación espacial
*** p<0,05, ** p<0,01, *** p<0,001**					

En la tabla anterior se evidencia que el barrio La Alameda posee una autocorrelación espacial con un índice de Moran alto en comparación con los otros barrios, lo que conlleva a transformaciones sociales bajo la influencia de sus barrios contiguos.

Siguiendo la metodología establecida, a continuación, se presentan lo datos resultantes del modelo econométrico de regresión lineal en la TABLA 3.

TABLA 3. Salida econométrica modelo segregación centro de Bogotá. Fuente: autores

SEGREGACIÓN	
IPM	2,55e-04***
	0,0000458
COSTO	7,74e-08***
	-2,03E-08
VALORTERRENO	5,91e-09***

	-9,04E-10
CERCANIACAIM	-1,33E-04**
	-4,58E-05
SITIOSINTERES	-0,00451***
	-0,0000613
PAGADIARIO	0,00445
	-0,00242
CONSTANTE	0,239***
	-0,00432
N	**91**
R-sq	**0,993**
adj. R-sq	**0,993**
*** p<0,05, ** p<0,01, *** p<0,001**	

4.2 Condiciones demográficas

El nivel de escolaridad repercute en la capacidad de acceso a la ciudad, como se muestra en la FIGURA 2. La línea de tendencia marca que, a mayor nivel de escolaridad, la población cuenta con un trabajo formal e ingresos mensuales fijos. Del mismo modo, el 8% de la muestra no tiene ningún nivel de escolaridad ni trabajo formal. Para la escolaridad básica, el 22% de la muestra no tiene trabajo formal, es decir, no tienen ingresos fijos. El 5% cuenta con trabajo formal.

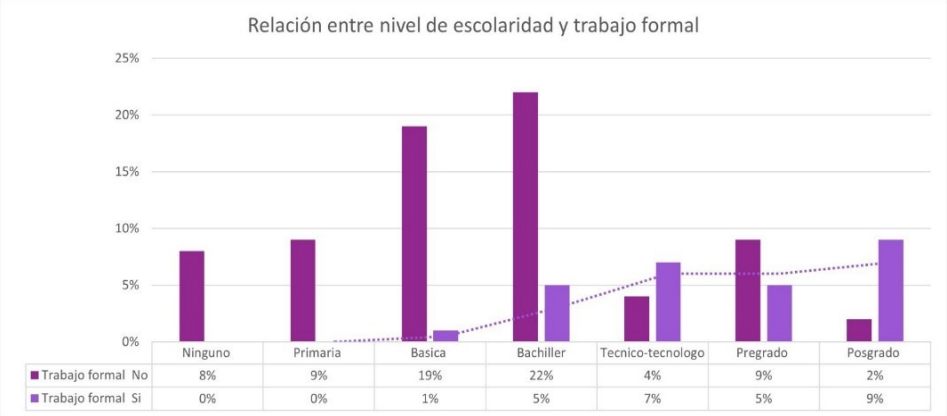

FIGURA 2. Relación entre nivel de escolaridad y trabajo formal. Fuente: autores

El nivel de escolaridad es proporcional a la modalidad de arriendo a la que se tiene acceso. El uso de servicios como pagadiario disminuye a medida que aumenta el nivel educativo, siendo más bajo en pregrado 2% y con un aumento en la educación básica 20% y bachillerato 18%. En contraste, el uso de *Airbnb* aumenta con el nivel educativo, siendo más alto entre aquellos con educación superior (12% para pregrado y 11% para posgrado). Estos datos sugieren una relación inversa entre el nivel de escolaridad y el uso de pagadiario, mientras en *Airbnb* la tendencia es positiva con niveles educativos más altos, puesto que el estudio sugiere que un nivel de escolaridad más alto garantiza acceso a un trabajo mejor remunerado.

4.3 Gentrificación

4.3.1 Unidades de licencia de construcción aprobadas según uso

El Registro Local de Obras data para el periodo de 2019-2022 un total de 5.198 unidades para la UPZ Las Nieves, que comprende los barrios La Alameda y Las Nieves, y 4.951 para la UPZ La Sabana, en la cual se encuentra el barrio Santa Fe. La UPZ La Sabana describe un comportamiento diferenciado, en el que predominan las licencias destinadas al uso de vivienda, seguido del uso comercio, servicio y otros según se evidencia en la TABLA 4, para el periodo de observación del año 2019 al 2023. El año de mayor actividad fue el 2019 con 1.800 unidades de licencia aprobadas en contraste con el año 2023, en el que se observa una baja en la actividad constructora.

La UPZ Las Nieves presenta un comportamiento de 3.946 unidades de licencia aprobadas para el sector de vivienda entre el 2019 al 2023, seguido del uso comercio y servicios. El año con más unidades de licencia aprobadas fue el 2020 con un total de 2.605, en el que destacan las destinadas al uso de vivienda. En contraste, se evidencia una reducción en la actividad constructora para el 2023. El año 2021 presenta una actividad significativa en los usos de vivienda, comercio y servicios.

TABLA 4. Unidades aprobadas por licencia de uso. Fuente: Registro Local de Obras Bogotá (RLO*)*

UNIDADES APROBADAS LICENCIA USO								
Upz	Localidad	Uso	Año					Total Uso	Total UPZ
			2019	2020	2021	2022	2023		
Las Nieves	Santa fe	Vivienda	685	2573	645	1	42	3946	5198
		Comercio	19	2	366	315	2	704	
		Servicios	97	30	414	6	0	547	
		Industria	0	0	0	0	0	0	
		Dotacionales	1	0	0	0	0	1	
		Otros	0	0	0	0	0	0	
La Sabana	Los Mártires	Vivienda	1176	1033	576	540	205	3530	4951
		Comercio	446	13	14	150	37	660	
		Servicios	169	31	148	24	177	549	
		Industria	0	1	0	0	0	1	
		Dotacionales	4	1	9	2	0	16	
		Otros	5	28	17	136	9	195	

4.3.2 Ofertas de vivienda

Para el comportamiento de la oferta de vivienda se encontró que en la UAECD, entre 2019 y 2023, el barrio Las Nieves presenta la mayor cantidad de ofertas de venta y arriendo, siendo superior el porcentaje de venta en la zona de estudio, como se observa en la FIGURA 3.

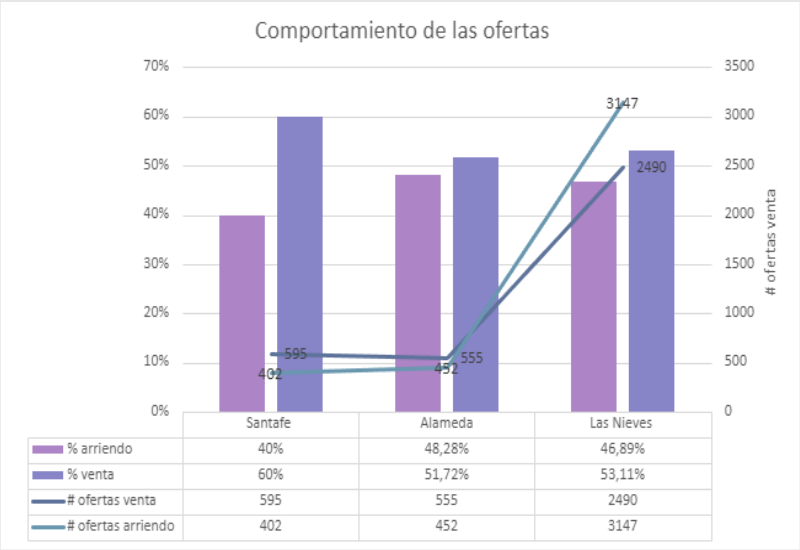

FIGURA 3. Comportamiento de las ofertas. Fuente: Construcción autores con datos de UAECD

Con respecto a las ofertas de arriendo, el barrio La Alameda posee el valor más bajo y el barrio Las Nieves alcanza su valor más alto, como se muestra en la FIGURA 4. En el 2023 se amplía la brecha del costo del arriendo en metro cuadrado entre estos dos barrios.

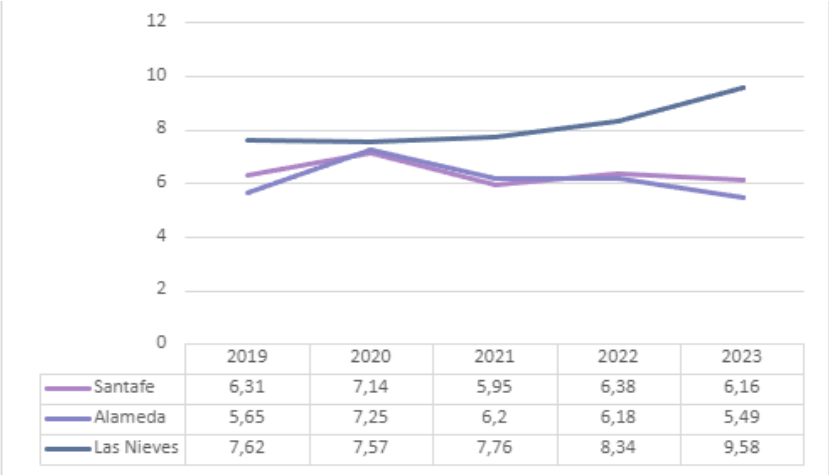

FIGURA 4. Costo en USD de las ofertas en arriendo Propiedad Horizontal (PH) por m^2. Fuente: construcción autores con datos de UAECD

4.3.3 Valor metro cuadrado

Tal como se evidencia en la FIGURA 5, el barrio con costos más altos en valor del terreno es el barrio Las Nieves este oscila entre los 690,72 a 1.330,27 USD, seguido del barrio La Alameda con valores entre 353,03 y 1023,28 USD, finalmente encontramos el barrio Santa Fe con precios más bajos entre 168,84 a 690,72 USD.

A su vez, se obtuvo el precio promedio por las ofertas según los tipos de comercialización. Para el caso del barrio las Nieves el precio promedio de venta fue de $6.014.487 (1.538,63 USD), en el barrio Santa Fe fue de $4'484.759 (1147,30 USD) y en el barrio La Alameda, un precio de $4'046.462 (1035,17 USD). En cuanto al precio promedio según el tipo de arriendo, el barrio Las Nieves presenta un precio promedio de arriendo de $31.959 (8,18 USD), el barrio Santa Fe de $24.964 (6,39 USD) y el barrio La Alameda de $24.057 (6,15 USD).

FIGURA 5. Valor comercial del terreno por m^2. Fuente: Construcción autores con datos de UAECD

5. Discusión de los resultados

Por medio de la caracterización del tipo de renta con base a pago diario, se percibe una desigualdad aguda entre los barrios observados. Estas dos modalidades de alquiler poseen usuarios del mismo grupo etario, pero sus condiciones de vida y su derecho a la ciudad resultan ser opuestos a pesar de su extrema cercanía. Se evidencia que el nivel de escolaridad repercute de manera directa en la precariedad laboral, limitando el acceso a los servicios básicos y a la vivienda digna. El motivo por el cual los usuarios eligen estos alojamientos se explica de dos maneras. Por un lado, se demuestra la necesidad del acceso a la vivienda y, por el otro, el gasto conspicuo. En este sentido, el espacio urbano en el centro de Bogotá, D.C. se produce al ritmo de una ciudad neoliberal y en función de las capacidades adquisitivas, fijando las pautas del desarrollo a escala urbana.

En consecuencia, en estas características demográficas se construyen relaciones espaciales y tejidos sociales inmersos en la ciudad neoliberal, basada en las ubicaciones y valores que generan la segregación.

Los resultados del índice de Moran y su análisis señalan que para los barrios Las Nieves y La Alameda existe una autocorrelación espacial con una significancia al 1%, que traduce una confianza del 99%. Las Nieves, con un índice de Moran de 0,075, dicta que dentro de este barrio no se evidencian procesos de segregación socioespaciales, pues su comercio, población y demanda universitaria, responde a un proceso de gentrificación entendida como, un proceso de renovación de una zona urbana, que implica el desplazamiento de su población original por parte de otra de un mayor poder adquisitivo. Caso contrario al del barrio Santa Fe, puesto que este barrio presenta un índice de Moran de un 0,218, el cual no cuenta con autocorrelación espacial, es decir, dentro del barrio existe segregación interna debido a la presencia de la Zona de Alto Impacto y sus efectos.

En medio de estos dos contextos, el territorio del barrio La Alameda experimenta un proceso de transformación intenso a causa de las dinámicas socioespaciales de los barrios contiguos; por esto presenta el índice de Moran más alto con un valor de 0,236 junto al Índice de Pobreza Multidimensional y alta variación en el costo del alquiler por noche, tal y como se observa en la FIGURA 6. Por último, el índice de Moran para la zona de estudio con un valor de 0,640, permite visualizar el grado de segregación entre las dinámicas de los tres barrios y el impacto de su relacionamiento.

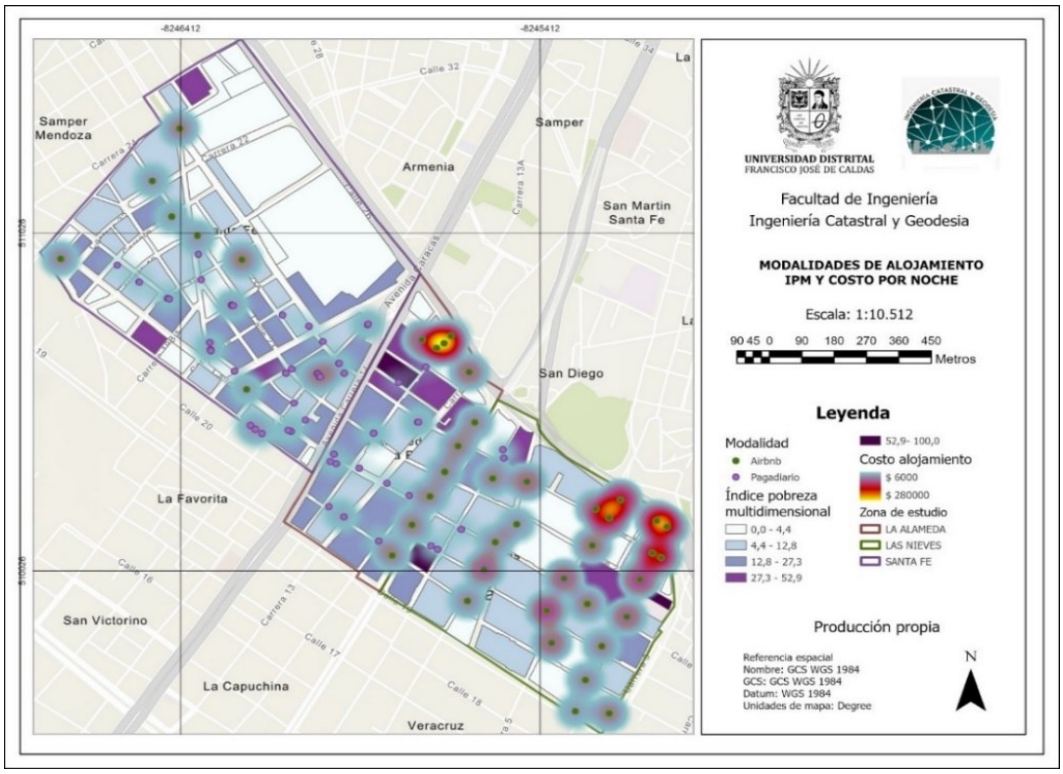

FIGURA 6. Mapa modalidad de alojamiento, IPM y costo por noche. Fuente: autores

De este modo, es posible afirmar que en la zona de estudio hay una alta segregación socioespacial en su totalidad, debido a que en cada uno de los barrios confluyen dinámicas distintas. En contrapeso a esto, encontramos que los índices de cada barrio expuestos en la TABLA 2 responden a su situación interna.

En cuanto a los resultados del modelo econométrico TABLA 3, se deduce que la estimación de las variables consideradas para explicar el fenómeno de segregación arroja una significancia para todos los coeficientes asociados a las variables independientes, usando 91 observaciones, luego de eliminar 9 datos atípicos corriéndose sobre la muestra. Se destaca que la pobreza multidimensional, el costo de los alquileres y el valor de terreno aumentan la segregación, en tanto que los sitios de interés y las cercanías a centros de atención inmediata de la policía disminuyen dicha segregación.

Los resultados vienen acompañados de errores que no siguen necesariamente una distribución normal, pero sí presentan varianza constante, no multicolinealidad entre las variables independientes y buen ajuste cercano al 99%. A su vez, las zonas donde hay más oferta de pagadiarios son zonas de mayor segregación como se ha estado refiriendo durante el desarrollo del estudio.

A su vez, los resultados del modelo econométrico, en función del índice de Moran y las modalidades de renta con base a pago diario, reafirman que la renta diferencial tipo II se sustenta en las capacidades adquisitivas de la población residente, siendo causa de la producción de espacio urbano que interviene en el desarrollo a escala urbana y alimenta la brecha de desigualdad social en el centro de la ciudad de Bogotá D.C. Esto es notorio en los resultados expuestos, ya que la zona de estudio se encuentra en medio de un fenómeno de segregación que demuestra el acceso de las personas con menor capacidad adquisitiva a los barrios La Alameda y Santa Fe, donde pueden suplir su derecho a la vivienda. Por el contrario, la población con una mayor capacidad adquisitiva recurre a mejores arriendos con base a pago diario, haciendo uso del gasto conspicuo, en cuanto a lo encontrado en el barrio Las Nieves.

La FIGURA 7 nos permite observar que las zonas más costosas de alojamiento se presentan en el barrio Las Nieves y en mínima proporción en el barrio La Alameda, esto debido a la cercanía a puntos culturales y vías principales de acceso. Además, se identifica una relación creciente entre los tres barrios, pues tanto el costo de alojamiento como el valor comercial de terreno por metro cuadrado se incrementan hacia el oriente de la ciudad.

En cuanto a los resultados obtenidos sobre la comparación demográfica, las unidades de las licencias aprobadas, el comportamiento de las ofertas de vivienda y el mercado de ellas, el precio según su tipo de comercialización y el valor comercial de terreno por metro cuadrado, el barrio Las Nieves posee un desarrollo superior que evidencia un grado de revitalización urbana en comparación con los barrios La Alameda y Santa Fe, a pesar de su cercanía.

Tanto el entorno cultural como la presencia de empresas y universidades, además de la fuerte actividad constructora y la gran demanda de turistas, demuestra que las dinámicas presentes son aisladas a las de su entorno, pues sus habitantes presentan un nivel de escolaridad superior, el cual es directamente proporcional a sus ingresos y necesidades satisfechas. Los usuarios en su mayoría cuentan con los ingresos necesarios para costear una modalidad de alquiler como *Airbnb*.

Teniendo en cuenta que la zona de estudio históricamente ha sido reconocida por el valor cultural y arquitectónico hacia un desarrollo urbanístico, los barrios La Alameda y Santa Fe, a diferencia del barrio Las Nieves, se han visto sometidos a un despojo territorial. En ellos predomina el trabajo informal, un grado de escolaridad básico, y un gran número de necesidades insatisfechas, de ahí que los usuarios de pagadiario se encuentren divididos en estos dos barrios, aunque el costo de alojamiento presente una diferencia mínima. A la vez, se

puede reconocer que estos dos barrios presentan una actividad constructora de gran importancia según su uso, además de un alto flujo de ofertas de vivienda en el sector, lo cual se entiende por la cercanía a puntos focales de comercio y vías de acceso principales.

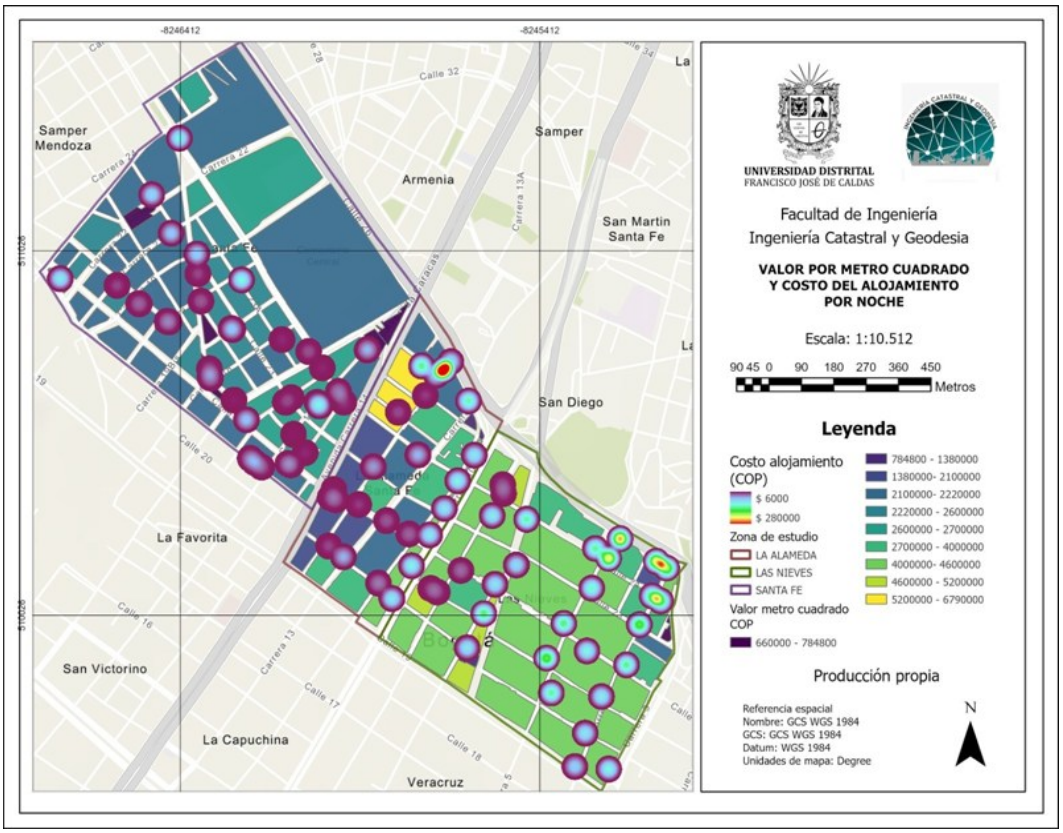

FIGURA 7. Valor por metro cuadrado y costo del alojamiento por noche. Fuente: autores

6. Conclusiones

Este estudio permite concluir que la segregación socioespacial no se desarrolla exclusivamente en las periferias de la ciudad ni tampoco a gran distancia de su foco. Se puede afirmar que el ineficiente modelo de propiedad crece de manera exponencial, sin responder a las necesidades cotidianas de la población. Si bien existen políticas públicas enfocadas en la vivienda de interés prioritario o social, estas no son dirigidas hacia la construcción del derecho a la ciudad en el marco neoliberal; por tanto, las necesidades básicas no son subsanadas para población en estado de vulnerabilidad, agudizando la escasez de acceso a la vivienda digna.

La gentrificación no solo implica transformaciones físicas sino también cambios de identidad de los barrios. Esto repercute en las dinámicas socioculturales, es decir, lejos de una revitalización estética, se generan impactos y consecuencias adveras; surgen aumentos en costos y acceso restringido dependiendo de las capacidades adquisitivas de la población, lo que se traduce en una desigualdad territorial urbana.

El hecho de que estos fenómenos existan en barrios contiguos demuestra que el poder

adquisitivo y las características demográficas de la población son consecuentes con el derecho a la ciudad. Esta, como un espacio geográfico en el que convergen relaciones y tejidos sociales en torno al desarrollo humano y urbano, se caracteriza por las dinámicas de consumo necesarias o asociadas al gasto conspicuo, que agudizan la brecha de desigualdad, gentrificación y segregación. Asumiendo que el Estado y los agentes privados guiaran la construcción de la ciudad de manera integral, se espera una planeación urbana de vivienda social desde economías colaborativas equitativas, que influyan de manera significativa en la transformación y desarrollo de la ciudad.

7. Nota

Según el Artículo 335 del decreto 469 de 2003 en la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C se definen como: "*Zonas de servicios para actividades relacionadas con los usos ligados al trabajo sexual, la diversión y el esparcimiento, y los demás comercios y servicios que determine la ficha normativa.*"

8. Referencias citadas

ARUNDEL, R. 2017. "Equity inequity: Housing wealth inequality, inter and intra-generational divergences, and the rise of private landlordism". *Housing, Theory and Society*, 34(2): 176-200.

AUGUST, M. & WALKS, A. 2018. "Gentrification, suburban decline, and the financialization of multi-family rental housing: The case of Toronto". *Geoforum*, 89(1): 124-136.

BALAMPANIDIS, D.; MALOUTAS, T.; PAPATZANI, E. & D. PETTAS. 2021. "Informal urban regeneration as a way out of the crisis? Airbnb in Athens and its effects on space and society". *Urban Research & Practice*, 14(3): 223-242.

BOURDIEU, P. 2018. "Social space and the genesis of appropriated physical space". *International Journal of Urban and Regional Research*, 42(1): 106-114.

BRITES, F. 2017. "La ciudad en la encrucijada neoliberal. Urbanismo mercado-céntrico y desigualdad socio-espacial en América Latina". *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 9(3): 573-586.

CABRERA-JARA, N. 2019. "Gentrificación en áreas patrimoniales latinoamericanas: Cuestionamiento ético desde el caso de Cuenca, Ecuador". *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 11(1): 1-15.

CORREA, J.; VERGARA, F.; TRUFFELLO, R. y C. AGUIRRE. 2023. "Déficit de la vivienda en el Gran Santiago: Evidencia empírica sobre conflictos y argumentos para repensar la planificación metropolitana". *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 15(1): 1-21.

DIAMOND, R. & T. McQUADE. 2019. "Who wants affordable housing in their backyard? An equilibrium analysis of low-income property development". *Journal of Political Economy*, 127(3): 1.063-1.117.

GÓMEZ, A. 2020. Precariedad, segregación y renta urbana en Latinoamérica. *V Jornadas de Investigadorxs en Formación*, pp.1-16, Buenos Aires, Argentina. (9 de octubre 2020).

GONÇALVES, R. S. y J. VALE. 2021. "Propriedade coletiva e regularização fundiária: O caso da usucapião especial urbana coletiva da Chácara do Catumbi na cidade do Rio de Janeiro." *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 13(1): 1-15.

HARVEY, D. 1967. "El derecho a la ciudad". *New Left Review*, (53): 23-39. Disponible en: https://newleftreview.es/issues/53/articles/david-harvey-el-derecho-a-la-ciudad.pdf. [Consulta: abril, 2023].

JARAMILLO, S. 2008. *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Universidad de los Andes. Bogotá, Colombia. Disponible en: https://economia.uniandes.edu.co/publicaciones/libros/hacia-una-teoria-de-la-renta-del-suelo-urbano. [Consulta: abril, 2023].

LONDOÑO, C. y L. CARMONA. 2023. "La ciudad entre el déficit de vivienda, la tierra vacante latente y el desalojo que genera la expansión del capital. El caso de la Calle Ayacucho (Medellín-Colombia)". *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 15(1): 1-20.

LÓPEZ, J. G.; LÓPEZ, L. Q. y H. N. MARTÍNEZ. 2022. "Modelo de estratificación como generador de segregación en Bogotá". *Bitácora Urbano Territorial*, 32(1)*:* 191-204.

MARCO, C. D.; SANTOS, P. T. y G. S. MÖLLER. 2020. "Gentrificação no Brasil e no contexto latino como expressão do colonialismo urbano: O direito à cidade como proposta decolonizadora". *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 12(1): 1-13.

MARX, K. 1894. *El Capital. Crítica de la Economía Política.* Vol. III. Dietz Verlag. Berlín: Disponible en: https://www.marxists.org/archive/marx/works/download/pdf/Capital-Volume-III.pdf . [Consulta: abril, 2023]

MAX-NEEF, M.; ELIZALDE, A. y M. HOPENHAYN. 2010. "Desarrollo a escala humana: Una opción para el futuro". Santiago de Chile, Chile. Disponible en: http://habitat.aq.upm.es/deh/adeh.pdf. [Consulta: abril, 2023].

MIGNONE, A. M. y M. A. FANTIN, M. A. 2011. "Análisis cuantitativo de la segregación por pobreza en el núcleo Gran Resistencia-Gran Corrientes. Una mirada a través del índice de privación material de los hogares, 2001". *Folia Histórica del Nordeste*, 19(1): 1-19.

SANTOS, M. 2000. *La naturaleza del espacio: técnica y tiempo. Razón y emoción*. Estándares disciplinarios historia. Brasilia, Brasil. Disponible en: http://bibliotecadigital.mineduc.cl//handle/20.500.12365/17634. [Consulta: abril, 2023].

VARGAS GALLEGO, J. S. 2021. *Vivienda social em arriendo* . Facultad de Arquitectura, Universidad Javeriana. Trabajo de grado. Disponible en http://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/54405 .[Consulta: abril, 2023].

VIANA, M. L. D. 2022. "Design e autonomia: Experiências coletivas de participação popular no Morro do Papagaio". *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 14(1): 1-15.

VILLALOBOS, S. 2020. "Fraccionamientos cerrados en los entornos segregados del Área Metropolitana de Guadalajara y sus experiencias espaciales". *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo,* 13(1): 1-20.

Lugar y fecha de finalización del artículo:
Bogotá, Colombia; junio, 2023; revisado, marzo, 2024