

# Especulaciones de la vivienda y el urbanismo

## Housing and urban planning speculations

DOI: 10.17981/mod.arq.cuc.24.1.2020.05

Artículo. Fecha de Recepción: 08/01/2019. Fecha de Aceptación: 23/03/2020.

**Martha Ligia Lasprilla**

Sociedad Colombiana de Arquitectos. Regional Atlántico (Colombia)  
arqmarthali@gmail.com

Para citar este artículo:

Lasprilla, M. (2020). Especulaciones de la vivienda y el urbanismo, *MODULO ARQUITECTURA CUC*, no. 24, pp. 83–96, 2020.  
DOI: <http://doi.org/10.17981/mod.arq.cuc.24.1.2020.05>

### *Resumen*

*En un mundo donde más de la mitad de la población habita en espacios urbanos, el conocimiento de la organización, el crecimiento, el orden jerárquico que conforman estos espacios, ha pasado a ser uno de los hechos geográficos de gran interés, por sus implicaciones políticas, económicas, sociales, culturales, espaciales (Bottino, 2009). De cierto, la mayoría de las ciudades han sido construidas basándose en las necesidades de espacios habitacionales y urbanos por parte de la población, sin embargo, desde hace unas décadas los intereses personales, políticos y financieros de muchas personas han primado de la construcción de una ciudad, especialmente, en los espacios habitacionales y de recreación.*

*Palabras clave:* Especulación inmobiliaria; urbanismo; espacio público; ciudad; vivienda

### *Abstract*

*In a world where more than half of the population lives in urban spaces, knowledge of the organization, growth, and hierarchical order that make up these spaces, has become one of the geographic facts of great interest, due to its political implications. , economic, social, cultural, spatial (Bottino, 2009). Certainly, most cities have been built based on the population's needs for housing and urban spaces, however, for a few decades the personal, political and financial interests of many people have prevailed over the construction of a city, especially in residential and recreational spaces.*

*Keywords:* Real estate speculation; urbanism; public space, city; housing

## DESARROLLO

En la formación y evolución de las ciudades resaltan las tendencias del urbanismo y la implementación de análisis y conocimientos enfocados hacia su funcionalidad; se evidencia la existencia de intereses particulares en el crecimiento o planificación, pues al fijar lineamientos gubernamentales, se domina a la población de acuerdo con determinados parámetros de urbanización (Soto, 2015). El nuevo modelo de urbanismo y arquitectura de las ciudades se está basando en los intereses de pocos y no en el bienestar común; actualmente, existe una “burbuja”, en sentido económico, entorno a la construcción de nuevas edificaciones y espacios urbanos, resultante de las distintas especulaciones que se escuchan, observan y analizan en la ciudad: el precio del suelo se va elevando a medida que un sector se comienza a percibir con “exclusividad”.

Los espacios urbanos y arquitectónicos se han concebido como la forma de diseñar la ciudad y la manera en qué un arquitecto, proyectista, diseñador y urbanista debe construirla. De esta forma, la ciudad se diseña y se construye, es decir, se idealiza un proyecto y luego se lleva a cabo, la teoría y práctica del urbanismo y la arquitectura.

Se quiso que el urbanismo fuese la herramienta con que materializar el “proyecto de una ciudad”. Sin embargo, los instrumentos de planificación y planeamiento con los que ha contado la ciudad no se han demostrado suficientemente eficaces en la aplicación de sus enunciados, o lo han hecho de manera funcional a un desarrollo urbano signado por el ritmo del mercado (Fernández y García, 2014). En este sentido, la especulación ha llevado al urbanismo y la construcción a un ámbito más comercial y financiero, donde las edificaciones y espacios urbanos son objetos cuyos precios tienen altas variaciones para el lucro de los especuladores.



**Figura 1.** Barrio en pobreza.

Fuente: ©Pixabay.

En el caso de las edificaciones de uso residencial, la especulación ha provocado un cambio en los patrones de diseño, construcción y venta de las viviendas, en muchos casos, la burbuja entorno a este activo conlleva al aumento no considerado de su precio. El modelo de desarrollo urbano que se ha consolidado en los últimos años, donde el mercado inmobiliario es el único gestor de la satisfacción de la necesidad de vivienda, ha tenido como consecuencia directa la implantación de una suerte de ciudad inmobiliaria. La constitución de este modelo como visión hegemónica del hecho urbano ha pasado por presentar los intereses particulares de la clase capitalista como los intereses de toda la sociedad, acompañándolo por un discurso fuertemente ideologizado, que ha construido un imaginario colectivo que asume la vivienda como una mercancía, en su doble condición de bien de uso y depositaria de patrimonio (Fernández y García, 2014). De esta manera, las personas pertenecientes a las clases sociales populares están envueltos en una “guerra comercial”, por tanto, es difícil el acceso a vivienda por parte de estas personas. En países en vía de desarrollo donde el salario mínimo debe alcanzar para la subsistencia y manutención del hogar, la burbuja formada entorno a la venta de viviendas hace difícil el acceso a esta por parte de personas de clase social baja, así serán más probables y de mayor magnitud los procesos especulativos en las transacciones de suelo cuanto mayores sean las desigualdades de clase social (Martínez, 2007, p. 42).

Figura 2. Barrio inundado.

Fuente: ©Pixabay.



La especulación está cambiando la forma cómo se percibe y construye la ciudad. La especulación como fenómeno que se instala sobre las mismas contradicciones que el mercado inmobiliario, la división social del espacio, la propiedad privada del suelo y la producción privada del espacio, permite visibilizar con claridad la apropiación privada de las condiciones producidas por el conjunto de la sociedad (Fernández y García, 2014). La continua escalada de precios del suelo y de la vivienda beneficia tanto a quienes ya son propietarios como a los agentes económicos implicados en la producción inmobiliaria. Muchos de los primeros no podrían recomprar su propia vivienda y pueden tener dificultades en comprar otra similar en caso de vender la propia. En

todo caso, pueden aprovecharse de esa escalada de precios y de circunstancias particulares (crecimiento de la ciudad, revalorización de la zona donde se localiza, instalación de centros comerciales o parques próximos, etc.) transaccionando sus propiedades con un estrato social próximo (Martínez, 2007). En el caso de la ciudad de Barranquilla, localizada en la región norte de Colombia, la especulación urbana e inmobiliaria ha producido un elevado aumento en el precio del suelo.



Figura 3. Asentamientos informales.

Fuente: ©Pixabay.

Actualmente, muchos sectores de la ciudad se han valorizado a tal nivel, que varios apartamentos y viviendas que hace un par de años fueron comprados por treinta y cuatro mil dólares, hoy pueden ser revendidos o estar valorados por setenta mil dólares. Esta elevación de precios se debe a la “exclusividad” que adquiere la zona por la percepción pública. Sin embargo, son los agentes inmobiliarios, constructores, urbanistas y entes privados los que forman una burbuja entorno a la zona, valorizando nuevos apartamentos y viviendas en la zona norte de la ciudad por más de trescientos mil dólares.

La especulación urbana es un fenómeno social cuya definición parece premeditadamente ambigua y que lejos de ser controlado socialmente, se encuentra potenciado por una serie de dinámicas, factores y actores sociales (Martínez, 2007). Las políticas urbanas han propiciado un modelo de desarrollo urbano como parte de un paradigma que fomenta la segregación y la exclusión urbana, dentro del cual el mercado es el principal agente de desarrollo urbano en la ciudad, produciendo y orientando la demanda de manera independiente a las necesidades reales (Fernández y García, 2014).

**Figura 4.** Estructuras construcción.

Fuente: ©wikipedia.



De ahí que las ciudades que han heredado todos los problemas de este tiempo industrializado han sido sometidas a planteamientos de reinventarse desde un punto de vista “sostenibilista” que fundamenta el afán de creación de un concepto actual urbano que vaya en sintonía con los intereses de finales del siglo anterior. Los paradigmas de todo esta nueva teoría del urbanismo se convierten en las bases de los movimientos de construcciones ambientalistas que se generan a escala mundial, pero que lastimosamente en los ambientes latinoamericanos no se originan a partir de un proceso que tome las verdades urbanas nativas, y por el contrario, se han dado a la tarea de adoptar realidades y estándares de países industrializados como Estados Unidos, que lógicamente han sido generados bajo condiciones socioeconómicas diferentes (Chavez y Badillo, 2017).

El caso de las ciudades colombianas no es diferente. Aunque un poco más complejo ya que la problemática es muy variable, ya que en la actualidad existen muchas tipologías de barrios distintos y no reconocidos por las entidades territoriales, y que nacen por invasiones o por especulación de desarrolladores que promueve, el uso de suelo inapropiado y el modelo de habitante invasor,

lo que genera grandes inconvenientes para las administraciones locales al momento hacer presencia en dichos lugares para suplir las necesidades básicas de equipamientos y tratar de mitigar la tasa de desigualdad (Alandete, 2019).



Figura 5. Tugurios.

Fuente: ©Pixabay.

De igual manera, la especulación inmobiliaria genera otro fenómeno en cuanto a la dimensión temporal, que de cierta forma incita a reformular la geografía y la jerarquía de la ciudad, produciendo situaciones sociales muy incómodas. Muchas de estas nuevas urbanizaciones no reguladas, informales y especulativas no tienen en cuenta los cursos de arroyos de agua lluvia presentes en el territorio. Como lo dice su propio nombre, Barranquilla, (está formada por pequeños barrancos), y su apodo “La Arenosa”, demuestran las características peculiares morfológicas. Estos arroyos son capaces de transformar e influir los flujos y las conductas de los pobladores de dichos barrios. En todos los casos la estructura urbana creada de amañera improvisada y hasta aleatoria se ve llena de canales a cielo abierto, que en otros instantes son utilizados como circulaciones vehiculares y que solo los mismos habitantes, en su imaginario mental urbano pueden diferenciar (Tancredi, 2011). En la mayoría de los casos, estos proyectos no obedecen a ningún estudio social lo que lleva a producir un diseño que no satisface los intereses ni gustos de la comunidad y tampoco logra acoger las dinámicas de quienes impacta (Avendaño y otros, 2018).

#### CONCLUSIONES

La especulación urbana e inmobiliaria no es algo que se puede predecir y, por tanto, complejo en su entendimiento; no depende de agentes y factores comunes, sino de acciones externas y particulares que influyen en el mercado de la

construcción y el urbanismo. Las variaciones de los precios del suelo urbano, las viviendas y otras edificaciones afectan, principalmente, a las clases sociales populares, no obstante, este fenómeno no puede ser controlado y se va desarrollando junto a la dinámica cotidiana de la arquitectura y el urbanismo. Hasta hoy en día, al igual que hace cien años atrás, las urbes sufren de problemáticas que guardan similitudes con las problemáticas que trataron de solucionar los diseñadores urbanos de la época tales como la saturación urbana, accesibilidad, transporte especulación inmobiliaria y presiones o tensiones comerciales. La especulación inmobiliaria y urbana no ayudan en nada a la mejora del espacio público ni con la intención de crear ambientes urbanos sanos, todo lo contrario, ya que se abandonan las premisas y los principios de sostenibilidad y de innovación urbana y se crean problemas de segregación social (Remesar, 2017). También es posible concluir que la falta de contribución tributaria por parte de estas urbanizaciones improvisadas o estos desarrollos especulativos no contribuye a la solución o estrategias por parte de la administración local para reactivar esas mismas áreas de desvalorización territorial. Los vacíos normativos que tiene el POT (Plan de Ordenamiento Territorial) vigente para subsanar estas anomalías promueven el déficit de habitabilidad y la pobre relación de área de espacio público por persona con un desarrollo no planificado. Aunque hay que dejar claro que el gobierno municipal y las administraciones gubernamentales no son los principales responsables del surgimiento

de este tipo de especulación urbana e inmobiliaria, si tienen bastante culpa, no obstante, en gran porcentaje capitales privados financian estos desarrollos y son explotados indiscriminadamente. La dinámica de ciudad de Barranquilla y el municipio de Soledad son un gran ejemplo. Debido a las características que se generan debido a la cercanía del aeropuerto internacional, un puerto terrestre como la terminal de transportes y la central de abastos que tiene una escala de área metropolitana (Alandete, 2019), las especulaciones urbanas se agudizan y multiplican. La especulación urbana se debe combatir más rigurosamente, y tratar de priorizar que la vida urbana se produzca desde una escala más pequeña, más antropomórfica, en la cual el habitante debe figurar tanto como al principio y final del proyecto (Londoño, Restrepo y Zuluaga, 2017).

#### REFERENCIAS

- Alandete, J. (2019). Analisis de la desvalorización territorial en el sector del aeropuerto Ernesto Cortizos. *Modulo Arquitectura CUC*, (22), 69–82. <https://doi.org/10.17981/mod.arq.cuc.22.1.2019.03>
- Avendaño, C., Arrauth, K., Cuello, M., Pastrana, M., Ortega, M., Ramírez, A., Vega, G., Simmonds, J., Betancourt, C., Gasparini, S., Caballero, V., Morales, Á., Pacheco, J., Imitola, J. y Martínez, A. (2018). Hacia un espacio público de calidad. Una mirada desde Barranquilla. *Modulo Arquitectura CUC*, (21), 97–130. <https://doi.org/10.17981/moducuc.21.1.2018.04>
- Bottino, R. (2009). La ciudad y la urbanización. *Estudios históricos*, (2), 1–14. Recuperado de [https://www.estudioshistoricos.org/edicion\\_2/rosario\\_bottino.pdf](https://www.estudioshistoricos.org/edicion_2/rosario_bottino.pdf)
- Chavez, S. y Badillo, W. (2017). Orígenes del New urbanism y su influencia en los paradigmas del desarrollo urbano contemporáneos. *Modulo Arquitectura CUC*, (18), 9–38. <https://doi.org/10.17981/moducuc.18.1.2017.01>
- Fernández, C. y García, E. (mayo, 2014). Urbanismo inmobiliario, la especulación como forma hegemónica de hacer ciudad. En, *El control del espacio y los espacios de control*, XIII Coloquio Internacional de Geocrítica, Barcelona. Recuperado de <http://www.ub.edu/geocrit/coloquio2014/Eva%20Garcia%20Perez.pdf>
- Londoño, M., Restrepo, A. y Zuluaga, L. (2017). Calles para todos. Repensando las calles. *Modulo Arquitectura CUC*, (18), 91–108. Disponible en <https://revistascientificas.cuc.edu.co/moduloarquitecturacuc/article/view/1953>
- Martínez, M. (2007). La especulación urbana: persistencias estructurales y resistencias sociales. *Intertiscios*, 1(1), 38–47. Disponible en <http://www.intersticios.es/article/view/614>
- Remesar, A. (2017). Decoro urbano. Apuntes de ida y vuelta sobre arte, espacio público y ambientes urbanos de calidad. *Modulo Arquitectura CUC*, (19), 9–20. <https://doi.org/10.17981/moducuc.19.1.2017.01>

Soto, J. J. (2015). El crecimiento urbano de las ciudades: enfoques desarrollista, autoritario, neoliberal y sustentable. *Paradigma económico*, 7(1), 127–149. Disponible en <https://paradigmaeconomico.uaemex.mx/article/view/4840>

Tancredi, M. (2011). Barranquilla, ciudad contemporánea. *Modulo Arquitectura CUC*, 10(1), 215–223. Disponible en <https://revis-tascientificas.cuc.edu.co/moduloarquitectu-racuc/article/view/137>