

# Mercado inmobiliario y la producción del archipiélago metropolitano.

LA METROPOLIZACIÓN DE CALI

REAL ESTATE MARKET AND THE PRODUCTION OF THE METROPOLITAN ARCHIPELAGO.

The metropolitanization of Cali

MERCADO IMOBILIÁRIO E PRODUÇÃO DO ARQUIPÉLAGO METROPOLITANO.

A metropolização de Cali

**Pedro Martín Martínez-Toro**

Doctor en Estudios Territoriales

Universidad del Valle

pedro.martinez@correounivalle.edu.co

pedromartin2005@yahoo.com

**Recibido:** 16 de octubre de 2013

**Aprobado:** 31 de marzo de 2017

<https://doi.org/10.15446/bitacora.v28n1.40237>

## Resumen

En un ejercicio deductivo, que parte de las postulaciones de Janoschka y Borsdorf sobre el modelo de la ciudad latinoamericana, calificada como segregada y fragmentada, evidenciamos que el crecimiento urbano reciente del territorio de influencia de la metrópoli de Cali se expresa como un archipiélago policéntrico y segmentado. Dicho patrón de crecimiento metropolitano está soportado fundamentalmente en el desarrollo celular de los conjuntos residenciales cerrados y de los centros comerciales, permitidos y potenciados desde políticas estatales de corte neoliberal que han empoderado al sector inmobiliario y financiero en sus operaciones capitalistas de manera evidente desde la década de 1970.

**Palabras clave:** metropolización, urbanizaciones cerradas, Cali, patrones urbanos, crecimiento celular.

## Abstract

In a deductive exercise, which starts from the postulations of Janoschka and Borsdorf on the model of the Latin American city classified as segregated and fragmented, we show that the recent urban growth of the territory of influence of the metropolis of Cali is expressed as a polycentric and segmented archipelago. This pattern of metropolitan growth is fundamentally supported in the cellular development of closed residential complexes and shopping centers, allowed and promoted by neoliberal state policies that have empowered the real estate and financial sector in their capitalist operations in an evident manner since the decade of 1970.

**Keywords:** metropolization, gated communities, Cali, urban patterns, archipelago, cell growth.

## Resumo

Em um exercício dedutivo, que parte das postulações de Janoschka e Borsdorf no modelo da cidade latino-americana classificada como segregada e fragmentada, mostramos que o recente crescimento urbano do território de influência da metrópole de Cali é expresso como um arquipélago policêntrico e segmentado. Este padrão de crescimento metropolitano é fundamentalmente apoiado no desenvolvimento celular de complexos residenciais fechados e centros comerciais, permitidos e promovidos por políticas do estado neoliberal que capacitaram o setor imobiliário e financeiro em suas operações capitalistas de forma evidente desde a década de 1970.

**Palavras-chave:** metropolização, condomínios fechados, Cali, padrões urbanos, arquipélago, crescimento celular.

## Introducción

Los estudiosos de la urbanización en América Latina coinciden en postular descriptivamente, en términos generales no exento de matices, la emergencia de un modelo urbano con una estructura policéntrica, segregada socialmente y fragmentada espacialmente. Este se expresa especialmente a partir de artefactos comerciales y residenciales influidos claramente por factores objetivos y subjetivos de la globalización, producto de una oferta inmobiliaria hecha de retazos discontinuos, y que genera un hábitat privatizado en su producción y en su acceso a todo tipo de servicios.

Discutiendo y complementando este enfoque, sugerimos que el modelo contemporáneo (desde los años ochenta del siglo veinte hasta la actualidad) de la urbanización del territorio metropolitano del sur del departamento del Valle del Cauca y del norte del departamento del Cauca, con epicentro en la ciudad de Cali (Colombia), presenta mutaciones en la estructura y en la morfología del territorio metropolitano, con tendencia a un desarrollo policéntrico y segmentado socioespacialmente, a partir de desarrollos urbanísticos de tipo celular.<sup>1</sup> Esto se traduce en conjuntos arquitectónicos aislados y discontinuos en la trama urbana dispuestos recientemente en las periferias metropolitanas como polígonos industriales, zonas francas, aeropuertos, ciudadelas universitarias, colegios, clínicas, centros recreativos, entre otros, en los cuales sobresalen los conjuntos residenciales cerrados y los centros comerciales.

Estas mutaciones recientes se reconocen en el modelo de la evolución (tendencias y rupturas) de la urbanización de la ciudad latinoamericana, y es a partir de ese marco teórico que proponemos una periodización general de la urbanización en Cali. En primer lugar, identificamos una fase compacta y monocéntrica que va desde la fundación colonial de la ciudad en el siglo XVI hasta 1920, una segunda fase entre 1920 y 1970 de crecimiento de la población urbana y algunos desarrollos dispersos y segregados, pero manteniendo la monocentralidad, y la fase más reciente, a partir de 1970 y hasta la fecha, en la cual se presenta una mutación auténtica de la estructura urbana hacia la policentralidad metropolitana segmentada socioespacialmente.

Se concluye que en la fase más reciente del desarrollo urbano de la ciudad de Cali es trascendente la emergencia y consolidación del sector inmobiliario cooptado por el capitalismo financiero, y sus agentes privados en la promoción y producción de una oferta residencial segmentada espacialmente a partir de desarrollos celulares, cuya localización viene determinada por una diferenciación de franjas de los precios finales de los artefactos residenciales. Tenemos entonces un mercado capitalista de la vivienda que, ante una promoción y regulación precaria por parte del Estado, define el tiempo y el espacio del crecimiento metropolitano, y determina los sectores de las rentas con base en la calidad y en los precios de los entornos construidos que oferta.

### Pedro Martín Martínez-Toro

Arquitecto de la Universidad del Valle, Magister en Política Territorial y Urbanística de la Universidad Carlos III (Madrid, España) y Doctor en Estudios Territoriales de la Universidad de Caldas. Profesor del Departamento de Geografía de la Universidad del Valle en el área de geografía urbana y profesor invitado a las maestrías en Desarrollo sustentable, y en Arquitectura y Urbanismo de la Universidad del Valle, y en la maestría de Estudios Territoriales de la Universidad de Caldas. Miembro del Grupo de Investigación Territorios, reconocido por Colciencias.

<sup>1</sup> Utilizamos este término por la similitud metafórica con las células de los seres vivos. Es una unidad morfológica y funcional de todo ser vivo –el elemento de menor tamaño que puede considerarse vivo– que posee una membrana de fosfolípidos con permeabilidad selectiva que mantiene un medio interno altamente ordenado y diferenciado del medio externo, y está sujeta al control homeostático.

## El modelo de urbanización de la ciudad latinoamericana

Los modelos son abstracciones de la realidad, útiles para la comprensión y descripción de la ciudad y el territorio (Borsdorf, 2003a). La elaboración de modelos sobre la estructura o el desarrollo urbano para distintos tipos culturales de ciudades constituye una particularidad de la geografía urbana alemana, pero fue la Escuela de Ecología Social de Chicago, a partir de los años veinte del siglo veinte, la que popularizó estos esfuerzos de la modelación dirigidos a la comprensión de la estructura urbana.

La modelación de la ciudad latinoamericana se presentó desde los años setentas del siglo veinte a partir de dos tendencias de análisis: aquella que revela el estado actual de la ciudad (Bähr, 1976; Griffin y Ford, 1980; Mertins, 1980; 1991; Crowley, 1995; 1998; Ford, 1996; Meyer y Bähr, 2001; Janoschka, 2002a; 2002b) y la que describe el desarrollo continuo de la urbanización durante varios periodos (Borsdorf, 1976; 1982; 2002a; 2002b; Borsdorf, Bähr y Janoschka, 2002; Gormsen, 1981). En esta última tendencia es singular e innovador el planteamiento de Gormsen (1981) que, además de salir del plano al perfil como representación del desarrollo urbano, amplía la escala más allá de la ciudad administrativa y la lleva a la ciudad real funcional de carácter metropolitano.

Janoschka (2002b) señala cómo los procesos de polarización social se vieron reflejados en una nueva redistribución espacial: cada vez más ciudadanos buscaban una organización privada y eficiente de su vecindario que les proveyera los servicios que antes eran públicos, debido al abandono de la gestión y el control del desarrollo urbano por parte del Estado. El resultado ha sido la aparición exitosa, gracias al fenómeno de la globalización, de tipologías arquitectónicas y urbanísticas de la ciudad norteamericana que se difunden en las urbes del subcontinente: centros comerciales, centros de entretenimiento urbano, escuelas privadas y complejos residenciales cerrados, vigilados y de acceso vedado al público general dirigidas a la población de los estratos socioeconómicos medios y altos. El resultado de estas formas urbanas emergentes, en su conjunto, es un paisaje urbano de islas cerradas donde se precarizan las esferas públicas y se transforman los hábitos de los ciudadanos.

Según Janoschka (2002b), estos nuevos desarrollos urbano espaciales cambiaron la escala geográfica de la segregación socio-territorial y, al mismo tiempo, disminuyeron las diferencias de polarización entre la ciudad rica y la ciudad pobre. A gran escala se puede destacar un proceso de mezcla social, mientras a nivel micro se refuerza el patrón de segregación (Sabatini, Cáceres y Cerda, 2001; Borsdorf, Bähr y Janoschka, 2002). Ese principio de fragmentación territorial también determina la dispersión de la infraestructura y de las funciones urbanas. Por ejemplo, los centros comerciales (concebidos como una copia de los *malls* norteamericanos) perdieron su cercanía espacial con las áreas de vivienda de las clases pudientes.

Janoschka (2002b) reconoce que las urbanizaciones privadas encerradas existían desde tiempo atrás, pero apenas en la década de 1990 se convierten en la tipología por excelencia de la expansión

espacial. Ese desarrollo implica un aspecto cualitativo que conduce al aislamiento creciente de los espacios urbanos y a la difusión de las llamadas atmósferas de club. La prolongación de autopistas metropolitanas permite la promoción de nuevos planes parciales periféricos, posibilitando vender la idea que asegura que las nuevas formas urbanas están afuera de las externalidades negativas de la ciudad, pero cerca de sus beneficios. “Estos desarrollos se ubican en la cercanía de ejes centrales de transporte automotor, sobre todo autopistas y rutas principales. El resultado es una distribución dispersa en la totalidad del espacio suburbano de la metrópolis” (Janoschka, 2002b: 17). Sin embargo, más temprano que tarde, estas autopistas colapsan al convertirse en canales de los viajes pendulares. Las nuevas formas urbanas, convertidas en factores dominantes del crecimiento urbano metropolitano, poseen un carácter marcadamente insular y tiene características que no aparecen en los modelos anteriores de ciudad latinoamericana. Estas nuevas formas urbanas que se consolidan son:

- Los complejos habitacionales aislados y vigilados para las clases acomodadas en el espacio metropolitano. Estos desarrollos se ubican en la cercanía de los ejes centrales de transporte automotor, sobre todo de autopistas y rutas principales. El resultado es una distribución dispersa de barrios privados en la totalidad del espacio suburbano de la metrópolis, que implica una profunda escisión con la expansión sectorial tradicional de los barrios de clase alta. A todo eso se agrega la construcción de torres residenciales vigiladas en lugares centrales de la ciudad que están en proceso de renovación urbana. Los complejos habitacionales son cada vez más grandes y contienen varios conjuntos residenciales cerrados (CRC) que, en algunos casos, sobrepasan el tamaño de pequeñas ciudades.
- Los hipermercados, centros comerciales y centro de entretenimiento urbano que ocupan toda la región urbana de forma dispersa.
- Las clínicas, escuelas y universidades privadas en las cercanías de las nuevas áreas residenciales privadas, trasladando una función básica de un lugar central a otro no integrado al continuum urbano.
- Los parques industriales suburbanos beneficiados de la inversión externa y de los bajos costos de la tierra periférica instalados cerca de las autopistas. Esta suburbanización industrial se da en el marco de una decadencia acentuada de la industria localizada en áreas urbanas centrales construida en la época del modelo de industrialización sustitutiva de importaciones.<sup>2</sup> Las áreas centrales degradadas y abandonadas son recicladas e incorporadas en procesos de renovación urbana, no exenta en muchos lugares del fenómeno de la gentrificación.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Este modelo económico comenzó a aplicarse como consecuencias de las dificultades de abastecimiento que provocó la primera guerra mundial, aunque su fase más intensa se produjo en el periodo posterior a la crisis de 1929 en Estados Unidos y hasta la primera mitad de la década de 1970 en Latinoamérica.

<sup>3</sup> Gentrificación, término que proviene del inglés *gentry* (alta burguesía). Fue utilizado por primera vez por la socióloga Ruth Glass en 1964 al estudiar los cambios sociales que se presentaban en Londres, donde proyectos de renovación urbana

Estas características subrayan la tendencia hacia una ciudad compartimenda a partir de desarrollos urbanos aislados, en otras palabras, una ciudad de islas (Janoschka, 2002b). Esto resulta tanto del asentamiento insular de estructuras y funciones, como del posterior aislamiento de espacios urbanos preexistentes mediante la construcción de rejas o muros. Las estructuras insulares de la ciudad latinoamericana, que se han convertido en un elemento determinante de la transformación y el desarrollo del espacio urbano, se superponen a los ejes radiales y sectoriales de los modelos más antiguos, teniendo así islas de riqueza (condominios urbanos para las clases medias y altas), islas de producción (polígonos industriales nuevos, desarrollados y comercializados en forma privada), islas de consumo (centro comerciales nuevos con tendencia a contener funciones de instituciones públicas y privadas localizadas en los centros urbanos) e islas de precariedad (barrios informales o precarios centrales, barrios informales o precarios en el borde de la ciudad, y barrios de vivienda social).

Borsdorf (2003a; 2003b) sostiene que el modelo de desarrollo urbano de la ciudad latinoamericana se puede sintetizar en cuatro fases: i) 1500-1820: época colonial, ii) 1820-1920: primera fase de urbanización compacta y lineal influida fuertemente por la inmigración europea, iii) 1920-1970: segunda fase de urbanización sectorial y polarizada socialmente marcada por el éxodo rural y la migración interna, y iv) 1970 hasta nuestros días: fase de reestructuración con una ciudad fragmentada a partir de los barrios cerrados y los centros comerciales.

Dos principios estructurales marcan el proceso urbano de esta última etapa: la tendencia sectorial-lineal y el crecimiento celular. Según Borsdorf (2003a), si bien no son absolutamente nuevos, se presentan de una manera distinta. Ya no son las vías de los ferrocarriles ni las autopistas regionales las que marcan el desarrollo lineal como lo hacían en el pasado, sino la extensión de las autopistas intraurbanas y metropolitanas ampliadas con capital privado o con grandes créditos del sector financiero que permiten incorporar nuevas periferias para la urbanización, haciéndolas atractivas para las clases medias y altas. Esto acentúa las estructuras lineales, y se constituye en un antecedente y soporte para la formación de estructuras de nodos fragmentados (discontinuos y aislados de los centros comerciales) que hoy son las más notables en el perímetro urbano.

El segundo principio del crecimiento celular, si bien no es nuevo ya que en el pasado se construyeron elementos celulares en la periferia<sup>4</sup> como barrios marginales y viviendas sociales, se presenta ahora en la forma de elementos urbanísticos de dimensiones imposibles de alcanzar en el pasado, llamados en algunos lugares como megaemprendimientos o ciudadelas, que contienen en su interior más de un condominio residencial, incluso, de nodos comerciales.

Estos principios se expresan morfológica y funcionalmente en la estructura urbana en un elemento clave y definitorio: los condominios, barrios cerrados o conjuntos residenciales cerrados. Los barrios cerrados son, según Borsdorf (2003a), urbanizaciones con dos

o más departamentos o casas que cuentan con una infraestructura común, y se encuentran cercados por muros o verjas, separados del espacio público mediante una barrera o puerta, y vigilados por guardias o cámaras de video. A nivel de infraestructura, sus instalaciones pueden incluir áreas verdes, equipamientos deportivos (canchas de tenis, de golf, entre otras), áreas infantiles, piscina, sauna y salón social (*club house*). Un edificio alto de departamentos constituye un barrio cerrado si cuenta con un guardia o una cámara de video, y con instalaciones comunes para todos sus habitantes (Borsdorf, 2002a). En Chile, estos barrios cerrados se llaman condominios (Borsdorf, 2000), en Argentina barrios privados (Janoschka, 2002c), en Ecuador conjuntos o urbanizaciones cerradas (Kohler, 2002) y en México fraccionamientos cerrados (Cabrales y Canosa, 2002; lckx, 2002) o condominios (Kanitscheider, 2002).

En el modelo propuesto por Borsdorf (2003a), la fase de fragmentación se caracteriza por la distribución libre en el patrón celular de las zonas industriales y los centros comerciales en toda la ciudad, orientados a las autopistas intraurbanas y aeropuertos, y por la presencia de barrios cerrados en todo el perímetro urbano y en la periferia extramuros. Estas mutaciones recientes se explican por los flujos de capitales, así como por la incapacidad y desinterés del Estado nación por regular la configuración urbana en beneficio de los ciudadanos, y su proclividad para beneficiar a los capitalistas del sector de la construcción, los dueños de la tierra o el sistema financiero internacional.

Borsdorf (2003a) coincide con Janoschka (2002b) en que las modificaciones de los elementos lineales y celulares pueden ser interpretadas como formas especiales del nuevo principio de estructuración espacial al que denomina fragmentación, una nueva forma de zonificación o separación de funciones y elementos socioespaciales, que ya no es en grandes zonas (ciudad rica separada de la ciudad pobre o zona habitacional separada de la zona industrial). Actividades productivas, y barrios residenciales se dispersan y mezclan en sectores próximos: urbanizaciones de lujo se localizan frente a barrios muy pobres, mientras que los centros de comercio se emplazan en toda la ciudad. Este desarrollo se hace posible solamente a través de muros y cercos, barreras con que se separan y aseguran contra la pobreza las islas de riqueza y exclusividad. Pero hay que mencionar también que el fenómeno de los muros no es privativo de los barrios de la clase alta: los barrios de clase media y baja también se amurallan, y se observa este fenómeno de igual manera en los barrios marginales.

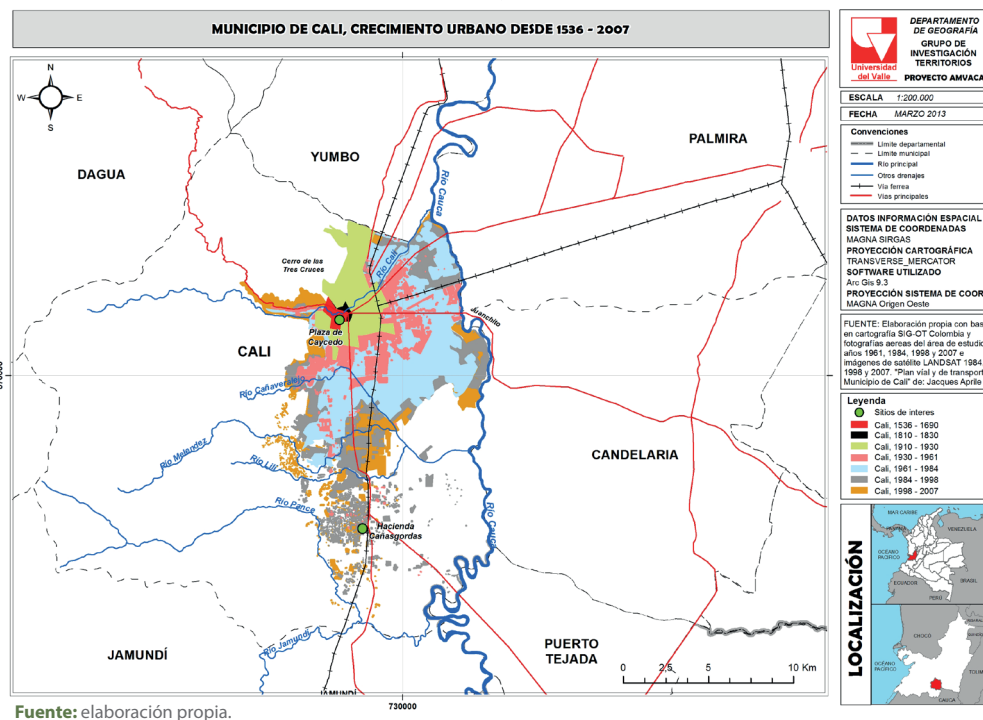
## Contexto y periodización general de la urbanización de Cali

Los procesos de urbanización están asociados en cada momento histórico a las condiciones políticas, tecnológicas, económicas, geográficas, culturales y sociales de la sociedad local y nacional de la que hacen parte. El desarrollo de las ciudades latinoamericanas, entre ellas Cali, están influidas desde su fundación colonial por decisiones tomadas en las metrópolis imperiales, con las cuales los gobernantes y agentes privados han tenido relaciones políticas, culturales y económicas de carácter dependiente o subordinado. Según Aprile-Gnisset (2012), la historia de las ciudades en el territo-

en lugares empobrecidos atraía a la población de los estratos socioeconómicos altos, desplazando a la población de los estratos bajos.

<sup>4</sup> Por ejemplo, los barrios construidos por el Instituto de Crédito Territorial (ICT) en las periferias de las grandes ciudades colombianas.

Mapa 1. Crecimiento urbano del municipio de Cali entre 1536 y 2007.



rio colombiano actual ha estado marcada por la colonización y el despojo por parte de tres metrópolis extranjeras: España, Inglaterra y Estados Unidos que, a su vez, definen tres momentos: i) entre la fundación de las ciudades coloniales y la independencia en 1819, ii) entre 1819 y 1900, y iii) el siglo XX. La tesis de la dependencia colonial del país permite explicar el impacto reciente de la globalización, y sus efectos en la conformación del sector y del mercado inmobiliario.

Según Aprile-Gnisset (2012), Cali llega al siglo XX básicamente con la misma estructura morfológica, funcional, social y poblacional de su fundación en 1536. A lo largo de dicho siglo y bajo la influencia de Washington, la urbanización de la población fue quizás el fenómeno demográfico, social y territorial de mayor trascendencia e impacto en la geografía, la sociedad y la nación. En este marco de dependencia de Estados Unidos, se entenderán los hechos determinantes en la configuración urbana y metropolitana de Cali propiciada por el informe de la Misión Chardón (1930), que propenderá por el fortalecimiento de los ingenios azucareros y que llevará a la concentración de la tierra en manos de los ingenios azucareros a través de la compra, la expulsión y el despojo violento de la población del campo, y su concentración en asentamientos urbanos (Campo,<sup>5</sup> 1980).

Este proceso fue complementado con la creación de la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC),<sup>6</sup> la cual buscaba controlar las inundaciones del valle geográfico del río Cauca y construir la represa de La Salvajina en el norte del Cauca para generar la energía que demandaba el proyecto agroindustrial. Mientras que

los desplazamientos campo-ciudad se vieron estimulados por la política pública de urbanización del gobierno de Misael Pastrana (1970-1974), y su correlato en la creación del sistema UPAC y de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV).<sup>7</sup>

Durante el gobierno de Pastrana, Lauchlin Currie diseñó un Plan Nacional de Desarrollo denominado Las Cuatro Estrategias,<sup>8</sup> el cual tuvo como base el sector de la construcción y el incremento de la productividad del sector agrícola. Esas estrategias eran dos caras de la misma moneda: buscaban, por un lado, presionar el éxodo de campesinos a las ciudades para liberar tierras que serían concentradas en unos pocos propietarios y, por otro, introducir factores capitalistas al sector agropecuario. Lo anterior llevó a la concentración de la mano de obra no calificada en los centros urbanos y su potencial demanda de vivienda urbana.

A partir de este contexto y teniendo como referencia la periodización de Borsdorf (2003a) para la ciudad latinoamericana, reconocemos para Cali una primera fase compacta y monocéntrica que va desde su fundación colonial en el siglo XVI hasta 1920, una segunda fase expansiva y segregada de los ensanches entre 1920 y 1970, y una fase más reciente entre 1970 y la actualidad, que hemos denominado "el archipiélago segmentado y policéntrico". En este artículo nos detendremos en este último periodo. (Véase Mapa 1).

<sup>5</sup> Seudónimo de Jacques Aprile-Gnisset.

<sup>6</sup> Fue creada en 1954 por el presidente Gustavo Rojas Pinilla para adecuar las tierras inundables del valle del río Cauca y generar energía con la represa de Salvajina. Bernardo Garcés (por 10 años) y Henry Eder (por 12 años) fueron sus primeros directores ejecutivos. Garcés era propietario del Ingenio y de la Constructora Meléndez, y Eder del Ingenio Manuelita.

<sup>7</sup> Currie planteaba que la vivienda es un bien costoso, cuya compra necesita financiación y propuso el sistema UPAC (hoy UVR) de ahorro y vivienda para impulsar la construcción.

<sup>8</sup> Lauchlin Currie llegó a Colombia en 1949 encabezando una misión del Banco Mundial que planteaba que la solución al desempleo estaba en trasladar la fuerza de trabajo del campo a las ciudades, destinándola a actividades que requirieran obreros no calificados como la construcción de viviendas, mientras que la agricultura y la ganadería debían tecnificarse para elevar la productividad.

## El periodo largo de la ciudad colonial

La ciudad colonial se proyectó hasta las dos primeras décadas del siglo XX con pocos cambios espaciales y poblacionales, aun compacta y densa, con un crecimiento de la población y de la estructura urbana lenta y estable. Al final de este periodo ocurrió un hecho político relevante y sustantivo en la transformación futura de la ciudad: dejó de ser un municipio del departamento del Cauca para convertirse en la capital del nuevo departamento del Valle del Cauca (1910). En materia de infraestructura, fueron hitos importantes la construcción del tranvía (1912) que conecta al centro urbano de Cali con el puerto fluvial sobre el río Cauca, la apertura del Canal de Panamá (1914) y la inauguración de la línea ferroviaria Cali-Buenaventura (1915).

## La ciudad expansiva de los ensanches: 1920-1970

Impactada por infraestructuras como la vía Cali-Buenaventura (1926-1945) y la carretera Central del Valle<sup>9</sup> (1956), la ciudad entró en una nueva fase marcada por la expansión de algunos barrios distanciados del centro compacto y por la prolongación de algunas vías urbanas. Fue el periodo del crecimiento urbano centrípeto, producto del crecimiento demográfico por las migraciones campo-ciudad y de la ciudad partida, disociada y segregada con un crecimiento expansivo en “mancha de aceite”, hinchándose en sus bordes a partir de desarrollos informales (denominados invasiones), así como de programas sociales estatales del Instituto de Crédito Territorial (ICT). En este periodo la estructura urbana aún era monocéntrica y, aunque crece mayoritariamente de manera continua, empezó a tener algunos desarrollos celulares en su periferia, distantes del perímetro consolidado. Con esta presión sobre los suelos estalló el recinto compacto, cambió el diseño y la forma de la ciudad, y perdió su unidad mediante un crecimiento espacial que, en adelante, sería discontinuo y expansivo.

Entre 1925 y 1949 se llevó a cabo la denominada modernización de la ciudad, caracterizada por la copia de modelos arquitectónicos europeos para edificios públicos, y por la actualización tecnológica y administrativa de servicios públicos, transporte y construcciones civiles. De igual manera, se consolidó una élite regional que buscaba posicionar al naciente departamento y a su capital como paradigmas urbano regionales, aprovechando las ventajas biofísicas del valle geográfico y la proximidad al puerto de Buenaventura. Por su parte, la construcción del acueducto a presión facilitó la expansión futura de la ciudad, mientras que en 1929 el transporte público pasó del tranvía (restringido en su trayecto) al de buses motorizados con recorridos por fuera del perímetro urbano hasta los barrios de la periferia de reciente creación como San Fernando, al sur de la ciudad.

Desde la década de 1940 la población de Cali creció con las oleadas cíclicas de las migraciones del campo a la ciudad, producto del desarrollo capitalista agrario y de La Violencia.<sup>10</sup> Bajo este impacto

persistente, Cali se convirtió entre 1940 y 1970 en la ciudad-refugio predilecta del suroccidente del país (Aprile-Gnisset, 2012). En 1940, ante la crisis evidente en la planeación de la ciudad y la carencia de un plano que regulara su crecimiento, el Concejo Municipal proclamó el Acuerdo 35 de 1940 (Concejo de Cali, 1940) donde “se dispone levantar el plano futuro de la ciudad [con el objeto de que] determine los nuevos barrios [...], reservas para la ampliación de calles, futuras plazas y parques” (Espinosa, 2006: 224). Para la elaboración del Plano de Cali se contrató en 1944 al urbanista austriaco Karl Brunner,<sup>11</sup> quien, tras un proceso lleno de inconvenientes, hizo entrega en 1947 de un proyecto urbano que incluía el Plano Regulador (propuesta de ensanche y de zonificación de la ciudad).

Los impactos del fenómeno de urbanización se hicieron evidentes en ciudades medianas y grandes de todo el país, las cuales crecían de forma desordenada. Justificándose en esta circunstancia, el Congreso de la República aprobó la Ley 88 el 26 de diciembre de 1947 para fomentar el desarrollo urbano municipal (Congreso de Colombia, 1947). En su Artículo 7, esta Ley estableció la obligatoriedad de realizar Planes Reguladores a todos aquellos municipios con presupuestos superiores a 200.000 pesos. Dicho Artículo, en términos de Espinosa (2006), representa el nacimiento legal de la figura de los planes reguladores en nuestro país. En cumplimiento del mandato legal, las tres ciudades colombianas principales: Bogotá, Medellín y Cali encargan la elaboración de planes urbanos. Así, se elaboran los Planes Piloto de Bogotá (1950) por Le Corbusier y los Planes Reguladores de Medellín (1950), Cali (1950) y Bogotá (1953) por la firma Town Planning Associates (TPA), de la cual hacían parte los arquitectos Paul Lester Wiener y Josep Luis Sert, con sede en la ciudad de Nueva York (Estados Unidos). El Plan Regulador de Cali elaborado entre 1948 y 1950, aunque no fue ejecutado, concibe una ciudad moderna a partir de la planificación técnica y proyecta infraestructuras viales que modelaban el crecimiento urbano en el eje sur-norte.

Entre 1950 y 1969 se dio un auge en el proceso de urbanización local, reflejo de lo que ocurría en los centros urbanos de diferentes jerarquías en todo el país. El crecimiento demográfico y físico acelerado se manifestó en un aumento de la demanda de vivienda y de servicios públicos, y con ellos, de la expansión urbana. Una de las causas del aumento poblacional concentrada en la cabecera municipal en este período fue la llegada a la ciudad de población rural expulsada y despojada de sus tierras durante La Violencia, que en el Valle del Cauca es explicada parcialmente por la expansión y tecnificación de la agroindustria de la caña de azúcar en el periodo del modelo de sustitución de importaciones (Campo, 1980).

A propósito del crecimiento de la población urbana en Colombia y en las ciudades del valle geográfico del departamento del Valle del Cauca, Campo (1980) postula que entre 1946 y 1965 se desencadenó una guerra esencialmente agraria del Estado colombiano contra su propio pueblo, generando el “circuito fenomenológico de expulsión agraria – expansión urbana” (Campo, 1980: 118). Este fenómeno de urbanización coincidió con los objetivos del

<sup>9</sup> La compañía norteamericana Raymond, que manejó por muchos años los muelles del Puerto de Buenaventura, fue la encargada de construir la carretera Central del Valle.

<sup>10</sup> Fenómeno social, económico y político violento en todo el país, especialmente en la zona andina sucedido en las décadas de 1940 y 1950. El Bogotazo (9 de abril

de 1948) es solo un momento álgido de la misma.

<sup>11</sup> Con el Acuerdo 01 del 20 de enero de 1944, el Concejo Municipal determinó realizar un contrato con Karl Brunner para elaborar el proyecto denominado *Cali Futuro* (Concejo de Cali, 1944).

grupo que detentaba el poder económico y político, en el cual se encontraban terratenientes con intenciones de expandir sus latifundios e industrias (muchas veces son los mismos) para lo que necesitan disponer de mano de obra abundante y dócil en las ciudades (Campo, 1977).

En 1954, con la asesoría de David Lilienthal,<sup>12</sup> el General Rojas Pinilla creó la Corporación Regional del Valle del Cauca (CVC) emulando a la Autoridad Regional del Valle del Tennessee (TVA). La creación de la CVC buscaba evitar las inundaciones periódicas del río Cauca al sur oriente de la ciudad de Cali y mejorar la oferta de energía para apalancar el proyecto agroindustrial del sur del departamento del Valle y del norte del departamento del Cauca.<sup>13</sup> Las actividades de la CVC permitieron la expansión urbana periférica de la ciudad hacia el oriente con los proyectos habitacionales del ICT. Según Vásquez (2001), hasta 1959 el ICT construyó en Cali los barrios: Santa Elena (1951), Salomia I, II, III, IV (1949-1958), Las Delicias (1953), Boyacá (1957), Aguablanca (1957-1959), La Floresta (1957-1959), Atanasio Girardot (1959) y Santa Mónica Popular (1959). Entre 1960 y 1970 construyó: La Campiña, La Nueva Floresta (1960), El Troncal (1960), Paso del Comercio, El Bosque, Salomia V (1960-1961), El Guabal (1960-1962), Chapinero (1961), Pasoancho (1969), Santa Elena II, Urbanización Boyacá (1961), La Fortaleza I, II, III, El Guabito, La Base, El Refugio, La Flora, La Merced del Norte, Vipasa, Departamental, El Mango, Calima I, II (1962-1966), Villanueva (una parte), Cooperativa del Ferrocarril del Pacífico, Cauquita I, II, III, IV (1965-1968) hoy Andrés Sanín, Periquillo I (Ciudad Modelo), La Selva, Fenalco (1966), Municipal (una parte), Fenalco – Asturias (1967) y Puente Palma (1970). Estos barrios conformaron las primeras células urbanas segregadas socioespacialmente,<sup>14</sup> dejando sentadas las bases para el crecimiento discontinuo y generalizado del siguiente periodo.<sup>15</sup>

Un ejemplo del crecimiento celular segregado son la Urbanización Ciudad Jardín y la Ciudad Universitaria de Meléndez.<sup>16</sup> La primera, construida por la familia Garcés y la constructora Meléndez a comienzos de la década de 1960 al sur de la ciudad de Cali en la vía

a Jamundí, y la segunda, construida en un predio donado por la familia Garcés. Estos desarrollos urbanos periféricos presentaron al municipio el problema de resolver la demanda de servicios públicos de las urbanizaciones nacientes, distantes unos cinco kilómetros de los puntos más cercanos de posible conexión a las redes de servicios públicos. La estrategia de la familia Garcés surtió efecto: al donar la tierra para la sede de la Universidad del Valle logró que el municipio de Cali expandiera sus redes de servicios e infraestructuras para viabilizar el funcionamiento de la Ciudad Universitaria, pudiendo así planificar y ejecutar, desde la década de 1960, la transformación del suelo rural de las tierras del Ingenio Meléndez en el proyecto de urbanización más grande de la ciudad.

Ante el comienzo del debilitamiento de la acción del Estado central a través del ICT y del BCH (Banco Central Hipotecario), el Concejo del municipio de Cali creó el Instituto de la Vivienda de Cali (INVI-CALI) mediante el Acuerdo 102 de 1966 (Concejo de Cali, 1966), cuya finalidad era proporcionar a las familias de bajos y medianos ingresos, que carecían de alojamiento conveniente, los medios necesarios para obtenerlo. Sin embargo, este era un proyecto altamente especulativo por no contar con un banco de tierras, siguiendo la lógica del ICT.

En el marco de la reflexión sobre los patrones de crecimiento urbano es importante señalar la aparición del concepto de propiedad horizontal y del apartamento. El edificio Venezolano,<sup>17</sup> con 140 apartamentos en el norte de Cali, fue construido en 1966 por el equipo de diseño del Banco Obrero de Venezuela, dirigido por Carlos Raúl Villanueva, uno de los maestros de la arquitectura latinoamericana contemporánea. El edificio es una versión del “superbloque” (Colquhoun, 1978: 94), a la manera de los edificios laminares propuestos por Ludwig Hilberseimer,<sup>18</sup> con una estructura en concreto armado, muros de relleno, tabiques de cemento, elementos prefabricados y ventanas metálicas, un conjunto de enorme racionalidad que facilitaba su construcción en tiempo record. Se trata del primer ejemplo importante de arquitectura moderna en el campo de la vivienda colectiva en Cali y representó el prototipo de conjunto residencial en propiedad horizontal que sirvió de modelo para la estrategia del mercado inmobiliario en la ciudad a partir de entonces.

El edificio Venezolano es un anticipo del impacto que tendría el fenómeno de la globalización y un antecedente directo de la tipología de vivienda multifamiliar de propiedad horizontal en Cali. Este edificio fue revolucionario al introducir el apartamento como unidad habitacional, tipología que se convirtió en el paradigma de las empresas constructoras que intervienen en el mercado inmobiliario local y en la producción de la oferta habitacional en todos los estratos socioeconómicos.

<sup>12</sup> Asesor norteamericano que desarrolló y dirigió la Autoridad del Valle de Tennessee en Estados Unidos (TVA por sus siglas en inglés), cuyo objetivo era regular el caudal del río y desarrollar la agricultura y la industria para mejorar la calidad de vida de los habitantes de los siete estados bañados por el mismo.

<sup>13</sup> Para lograr estos cometidos, se construyó en el municipio de Suarez (Cauca) la represa de La Salvajina, cuyo objetivo era la generación de energía y la regulación del caudal del río Cauca. De igual manera se construyeron diques para contener las crecientes del río.

<sup>14</sup> Según Vásquez (2001) las obras de drenaje y control de inundaciones de CVC y EMCALI habilitaron una extensa área oriental (5600 hectáreas), atractiva para las ocupaciones ilegales por estratos sociales de muy bajos niveles de ingreso, fortaleciendo la tendencia de la expansión de la ciudad hacia el oriente, zona carente de servicios públicos domiciliarios y pésimos suelos para la urbanización.

<sup>15</sup> Esto llevó a la consolidación de dos ciudades: la de los integrados y la de los excluidos. Este panorama, sumado a las obras de los VI Juegos Panamericanos, como la construcción de la Autopista Suroriental, iniciada en 1969 y terminada en 1971, afirmó la tendencia de la ocupación del área oriental de la ciudad por sectores populares.

<sup>16</sup> La sede principal de la Universidad del Valle justificó la expansión de las redes de servicios públicos hacia el sur en un momento en que la ciudad se preparaban para los VI Juegos Panamericanos, logrando que se construyeran nueve edificios de cinco pisos cada uno como residencias para los deportistas del certamen, que posteriormente se convertirían en residencias estudiantiles.

<sup>17</sup> Este edificio fue una donación del gobierno venezolano, en cabeza del dictador Marcos Evangelista Pérez Jiménez (1952-1958), tras la explosión del 7 de agosto de 1956 que destruyó gran parte de la ciudad.

<sup>18</sup> Ludwig Karl Hilberseimer (1885-1967), arquitecto alemán adscrito al expresionismo, profesor en la Bauhaus (1929-1933) y en el IIT (Illinois Institute of Technology) de Chicago. Se le reconoce porque, además del “superbloque laminar”, diseñó una ciudad como respuesta a la ciudad zonificada de Le Corbusier, un edificio productivo debajo, y residencias sobre este, ahorrando así en infraestructuras de transporte.

## La ciudad mercancía dirigida por el mercado inmobiliario: de 1970 hasta nuestros días

El Plan General de Desarrollo de 1970 (Oficina de Planeación de Cali, 1970) reconoció por primera vez que Cali hacía parte de una estructura metropolitana mayor que incluía a los municipios de Yumbo (al norte) y de Jamundí (al sur), y propuso el crecimiento de la ciudad de forma lineal en la tensión sur-norte. Se concibió explícitamente las posibilidades del crecimiento de la ciudad en el suelo de los otros municipios y, con ello, de las redes de servicios públicos al sur y al oriente, justificado con el acelerado incremento poblacional de la ciudad que pasó de 241.356 habitantes en 1951 a 798.513 habitantes en 1969, así como la necesidad de modernizarla como preparación para el gran evento de los VI Juegos Panamericanos.

Los VI Juegos Panamericanos se celebraron entre el 30 de julio y el 13 de agosto de 1971, y fueron un detonante importante del crecimiento de la ciudad hacia el sur, donde se localizaron escenarios deportivos y residencias para los deportistas que ayudaron a impulsar un nuevo prototipo habitacional.<sup>19</sup> La preparación y realización de este evento produjo impactos en la ciudad como la construcción de infraestructuras importantes entre las que se destacan la autopista Sur, la avenida Guadalupe, la avenida Pasos ancho, la avenida Roosevelt, y la ampliación y prolongación de la calle Quinta, las cuales propiciaron y permitieron el desarrollo urbano hacia el sur, desarrollando, en parte, ideas del Plan Piloto de Wiener y Sert.

Se edificaron dos conjuntos de residencias para los deportistas asistentes a los VI Juegos Panamericanos. El primero, posteriormente denominado Unidad Residencial Santiago de Cali,<sup>20</sup> fue un proyecto de vivienda multifamiliar en propiedad horizontal característico del urbanismo moderno de los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna (CIAM), el cual fue adjudicado por el ICT a familias de estratos medios de la ciudad e introdujo el prototipo (luego exitoso como estrategia inmobiliaria) del conjunto residencial en edificios de apartamentos en propiedad horizontal, inicialmente abierto, pero que la comunidad decidió encerrar, fraccionándolo en varias unidades administrativas. El segundo conjunto se desarrolló en la que sería la nueva sede de la Universidad del Valle en el sector de Meléndez<sup>21</sup> y contó con nueve bloques para habitaciones, que más tarde se convirtieron en residencias estudiantiles.

Complementariamente, en el contexto nacional, el presidente Misael Pastrana (1970-1974) presentó su Plan Nacional de Desarrollo, el Plan de Las Cuatro Estrategias, el cual consideraba al sector de la

construcción como un sector líder de la economía<sup>22</sup> (Montenegro, 2012). Currie, asesor del Plan, postuló que un sector líder existe cuando es posible estimularlo exógenamente<sup>23</sup> y hay una gran demanda potencial no fácilmente saturable de sus productos, aunque para ello, fuera necesario remover obstáculos y crear condiciones adecuadas, como ocurre con la demanda de vivienda.<sup>24</sup> Una parte de los estímulos se concretaron en la aparición de la Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC)<sup>25</sup> y de las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV) en 1972, que cambiaron la forma de producción del espacio: a partir de entonces empezó a ser dominado por los grandes productores de vivienda y por el sector financiero, continuando y profundizando la tendencia de la política estatal de vivienda de segregación del espacio residencial desarrollada por el ICT<sup>26</sup> y el BCH (Banco Central Hipotecario).

A partir de 1970, el proceso espacial de Cali reprodujo localmente la caótica política nacional de vivienda del Estado, marcada por el retiro progresivo del BCH y del ICT, y la irrupción pujante del capital financiero privado en la construcción a través de las CAV. A partir de 1978 el Estado nacional<sup>27</sup> promovió la definición y reglamentación del suelo urbano y suburbano, formalizó la estrategia de liberalización de la urbanización y calificó el suelo residencial, determinando las densidades, y tipologías arquitectónicas y urbanísticas que propiciaron procesos de segmentación socioeconómica en el crecimiento urbano. El Acuerdo 04 de 1980 sobre el perímetro urbano (Concejo de Cali, 1980a) y el Acuerdo 07 de 1980 sobre el perímetro suburbano (Concejo de Cali, 1980b), su modificación por medio del Decreto 0401 de 1986 (Alcalde de Cali, 1986a), y el Decreto 0659 de 1986 o Código Urbano (Alcalde de Cali, 1986b) fomentaron el desarrollo de parcelaciones campestres y de barrios en conjuntos residenciales cerrados, incluida la propiedad horizontal de los edificios de apartamentos, a través de la figura de las zona de parcelaciones en las mejores tierras y en las más abundantes al sur de la ciudad.

<sup>22</sup> Currie (1974; 1982a; 1982b) plantea que un sector líder no tiene que ser grande, basta con que impacte positivamente la economía de forma directa e indirecta a través de sus compras a otros sectores. Identifica la construcción como un sector líder porque ensambla en el sitio una gran variedad de insumos y emplea abundante mano de obra.

<sup>23</sup> Hay varias formas de estimular al sector de la construcción, por ejemplo, facilitando la financiación, simplificando los trámites para edificar y comprar, y eliminando el control de los arriendos.

<sup>24</sup> De allí que concibe Currie que el crecimiento surge de la naturaleza humana y de las comparaciones interpersonales que generan el deseo de alcanzar el prestigio, el poder y los bienes que otros tienen.

<sup>25</sup> Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, creadas mediante el Decreto 677 de 1972 (Presidente de la República de Colombia, 1972a), tienen como finalidad promover el ahorro privado y canalizarlo hacia la industria de la construcción. Estas fueron complementadas por el sistema de ahorro denominado Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) creado según el Decreto 678 de 1972 (Presidente de la República de Colombia, 1972b).

<sup>26</sup> El ICT compraba tierras suburbanas distantes del casco urbano, buscando precios más bajos, sin embargo, la habilitación de los servicios públicos y la construcción de infraestructuras resultaba muy costoso. La tierra urbanizada de esta manera llegó a costar hasta el 40% de lo presupuestado inicialmente, una de las razones que llevaron a la institución a la quiebra.

<sup>27</sup> El Congreso de la República promulgó la Ley 61 de 1978, conocida como la Ley Orgánica del Desarrollo Urbano, que exige la realización de los planes integrales de desarrollo (Congreso de Colombia, 1978).

<sup>19</sup> Luis Emilio Sardi Garcés (hijo de Emilio Sardi Garcés y Soledad Garcés Borrero, y nieto del italiano Santiago Sardi Lume y de José Manuel Garcés García) era el alcalde de Cali (septiembre de 1966 a septiembre de 1968) cuando la ciudad fue nombrada sede de los VI Juegos Panamericanos, ganándole a Santiago de Chile.

<sup>20</sup> La Unidad Residencial Santiago de Cali fue construida en 1971 por el ICT y diseñada por los arquitectos Pedro Alberto Mejía y Jaime Castell entre Otros.

<sup>21</sup> La Universidad del Valle concluye los diseños de la Ciudad Universitaria de Meléndez en 1968 y empieza la construcción con un crédito del Banco Interamericano de Desarrollo (BID). En 1970 se entregan las primeras obras.



Con la implementación de la política de apertura económica del presidente César Gaviria (1990-1994), las empresas constructoras capitalistas se convirtieron en el actor hegemónico de los procesos de expansión a partir de segmentos espaciales y socioeconómicos que configuran el modelo urbano de un archipiélago metropolitano auténtico en proceso de conurbación, más allá de los límites municipales para invadir y desequilibrar el desarrollo de las localidades vecinas. Muestra del proceso de liberalización, desregulación y privatizaciones que afectaron a la producción del espacio fue la Ley 142 de 1994 (Congreso de Colombia, 1994), que, en la práctica, permitió la privatización de la oferta de todos los servicios públicos domiciliarios.

En la década de 1990 continuó el modelo anterior y se consolidó el crecimiento de barrios precarios al oriente del Distrito de Aguablanca y hacia la ladera al occidente, en contraste con el desarrollo al sur, donde se localizó mayoritariamente la oferta formal del mercado inmobiliario apoyado por INVICALI y el INURBE.<sup>28</sup> De acuerdo con Mosquera (1996), con la desaparición del ICT a partir de 1991, INVICALI, fungiendo como Instituto de Reforma Urbana, mantuvo la tendencia de localizar los nuevos barrios en las afueras de la ciudad, incentivando la ocupación de las tierras bajas en los límites con el departamento del Cauca a pesar de los altos costos. Agrupaciones como Mojica, El Poblado, El Vallado, Puertas del Sol y Decepez se construyeron sobre terrenos que el municipio consideró como no aptos para la urbanización durante la década de 1980, porque las inversiones necesarias implicaban superar los umbrales establecidos para la prestación de servicios públicos domiciliarios.

La Ley 388 de 1997 (Congreso de Colombia, 1997), conocida como la Ley de Desarrollo Territorial, determina dos elementos relevantes para nuestra exposición: reguló la aprobación de los planes parciales<sup>29</sup> para la urbanización y creó la figura de los curadores urbanos. El primero permitió el desarrollo urbano por segmentos,<sup>30</sup> porque propició la urbanización a partir de células claramente delimitadas como proyectos de intervención y unidades funcionales, soportadas en tipologías habitacionales de conjuntos residenciales cerrados en condominio y centros comerciales, funcionalmente recíprocos. Al dotar a los POT con la categoría de áreas de expansión, esta Ley benefició aún más a las empresas constructoras capitalistas pues facilitó sus actividades especulativas. Aprile-Gnisset (1999) manifiesta que la búsqueda del ensanche del perímetro urbano

tenía el fin explícito de detener el desplome de las empresas constructoras y combatir el desempleo, ampliando la oferta de tierras para la construcción de vivienda. ¿Cómo explicar ésta aparente paradoja? Se presionaba para conseguir más tierras urbanas en el momento que menos se necesitaban y que, incluso, sobraban. La “racionalidad” del mercado no se resistió a la desesperación de los mercaderes (Aprile-Gnisset, 1999: 64).

La ciudad mercancía, producto del capitalismo financiero hipotecario emergente desde la década de 1970, se formalizó con el Acuerdo 069 de 2000, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del municipio de Cali (Concejo de Cali, 2000).

De los años 1970 en adelante, el proceso espacial de Cali reproduce localmente la política nacional de vivienda del Estado, marcada por el retiro progresivo del BCH y del ICT, y la pujante irrupción del capital financiero privado en la construcción. Finalizando el siglo se vuelve hegemónico la construcción empresarial y especulativa de vivienda para diseñar y expandir (a pesar de la ley 388 y más bien beneficiadas las empresas constructoras por la muy generosa categoría de áreas de expansión incluida en el POT) la mancha urbana incontrolada y amorfa que hoy se extiende en forma de conurbación más allá de los límites municipales para invadir y desequilibrar el desarrollo de las localidades vecinas (Aprile-Gnisset, 2012: 142).

Hay una constante en el desarrollo urbano de la ciudad de Cali y su entorno metropolitano: sus contradicciones socioespaciales. La contienda de clases de la ciudad colonial, convertida en contradicciones socioespaciales de calidad, localización y derechos en la oferta residencial diferenciada por y para segmentos socioeconómicos se agudizó con la intrusión reciente, brutal y dictatorial del capital financiero globalizado en el crecimiento urbano, el cual se tradujo en especulación. Esta contradicción profundizó el despliegue urbano allende las fronteras del municipio de Cali, incorporando al crecimiento de la ciudad real espacios rurales de los municipios vecinos de Jamundí, Yumbo, Palmira, Candelaria y Puerto Tejada.

Hoy, la crisis del hábitat urbano no radica en la escasez o carencia de tierras, sino en la contradicción entre su necesidad y disposición como bien social, y su modo de apropiación privada. Esta contradicción se expresa en la estrategia de crecimiento celular disperso y su resultado es un territorio segmentado, policéntrico y reticular. Si bien, en cada momento, las necesidades residenciales variadas y selectivas hacen de la vivienda el motor primario y casi exclusivo de la expansión territorial, en esta última etapa el mercado inmobiliario ha instrumentalizado esa necesidad para el alcance de los objetivos de los inversores.

<sup>28</sup> El ICT, entidad estatal encargada de atender la demanda de vivienda rural, se convirtió en 1942 en uno de los principales promotores de vivienda urbana en el país hasta 1991 cuando fue liquidado por la Ley 3 de 1991, dándole paso al Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana (INURBE) (Congreso de la República de Colombia, 1991).

<sup>29</sup> El Artículo 19 define los planes parciales como “los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales”.

<sup>30</sup> Se prefiere la noción de segmento porque se asimila y es coherente con el denominado desarrollo celular, mientras que se descarta la de fragmento, la cual alude a la porción de un objeto roto, sentido inapropiado para describir el crecimiento aislado. La noción de segmento también es aplicable a las características socioeconómicas y su diferenciación.

## El empoderamiento del sector financiero y del sector de la construcción en la producción del espacio urbano

El empoderamiento del sector financiero y del sector de la construcción tuvo dos etapas grandes: en la primera, el Estado financió y construyó directamente planes de vivienda del tamaño de barrios enteros, subsidiando la oferta y, en la segunda, marchitando los instrumentos estatales, promovió y apoyó al sector financiero privado, y facilitó la emergencia de las empresas constructoras privadas, subsidiando la demanda.

En la década de 1930, después de creados el Banco de la República y la Superintendencia Bancaria a raíz de las recomendaciones de la Misión Kemmerer,<sup>31</sup> el Estado colombiano adoptó una política de subsidio a la oferta de vivienda, primero rural y luego urbana, de las capas bajas y medias. El primer intento de canalizar fondos hacia un sector o actividad específica se registró en 1924 con la aparición de un nuevo tipo de institución crediticia: el Banco Agrícola Hipotecario, autorizado por la Ley 68 (Congreso de Colombia, 1924) y cuyo objetivo esencial era otorgar préstamos de amortización gradual para financiar la adquisición de tierras o fomentar las actividades de las cooperativas agrícolas.

Para reactivar la economía y el crédito, el Gobierno creó en 1931 la Caja de Crédito Agrario para atender los problemas que se registraban en el Banco Agrícola Hipotecario (Congreso de Colombia, 1931) y en 1932 constituyó el Banco Central Hipotecario (BCH) "con el objeto de hacer operaciones hipotecarias de amortización gradual a plazos no mayores a 10 años" (Presidente de la República de Colombia, 1932). El BCH, cuya finalidad era promover el sector de la construcción a través del crédito, tenía la tarea de recoger la deuda a través de la emisión de cédulas hipotecarias y de recolectar bonos emitidos por los bancos comerciales para facilitar a los deudores el pago de sus obligaciones. A partir de 1936, el BCH emprendió la construcción de soluciones a la demanda de vivienda en todo el país a través de su filial, la Compañía Central de Construcciones. Muchas familias lograron el sueño de ser propietarias gracias a los préstamos del Banco y a las urbanizaciones construidas por él. Entre los beneficiados se encontraba el 50% de la población urbana más acaudalada. El Banco dominó el mercado de los préstamos para vivienda hasta la creación de las corporaciones de ahorro y préstamo en 1972 (Urrutia y Namen, 2011).

Con la Ley 200 (Presidente de la República de Colombia, 1939) se creó el Instituto de Crédito Territorial (ICT) en 1939 para contribuir a la solución del déficit de vivienda de los estratos más bajos del sector urbano por medio de la construcción y el otorgamiento de crédito para la compra de vivienda. Este compraba terrenos y construía urbanizaciones que vendía a plazos, y a precios e intere-

ses inferiores a los del mercado a familias que cumplieran ciertos criterios. Con las reformas de 1942 y 1948, el ICT pasó a otorgar préstamos a cooperativas de empleados, y a construir y adjudicar vivienda urbana. Su viabilidad financiera se basaba en las transferencias anuales del presupuesto nacional. El Instituto fue criticado por haber construido algunas urbanizaciones de baja calidad y alejadas de las fuentes de trabajo.

Con la influencia de Currie y el soporte del Plan de las Cuatro Estrategias, el 2 de mayo de 1972 surgió el sistema de Unidad de Poder Adquisitivo Constante (UPAC) como una salida a la crisis económica con la reactivación de la construcción. Con él se institucionalizó la indexación y se canalizó un flujo creciente de ahorro privado hacia la construcción, sistema que funcionó durante 27 años<sup>32</sup> ajustándose con la inflación (Mora, 2010). Las Corporaciones de Ahorro y Vivienda (CAV), como intermediarias financieras creadas para operar el UPAC, financiaron el crédito a largo plazo para vivienda y monopolizaron la captación de depósitos.

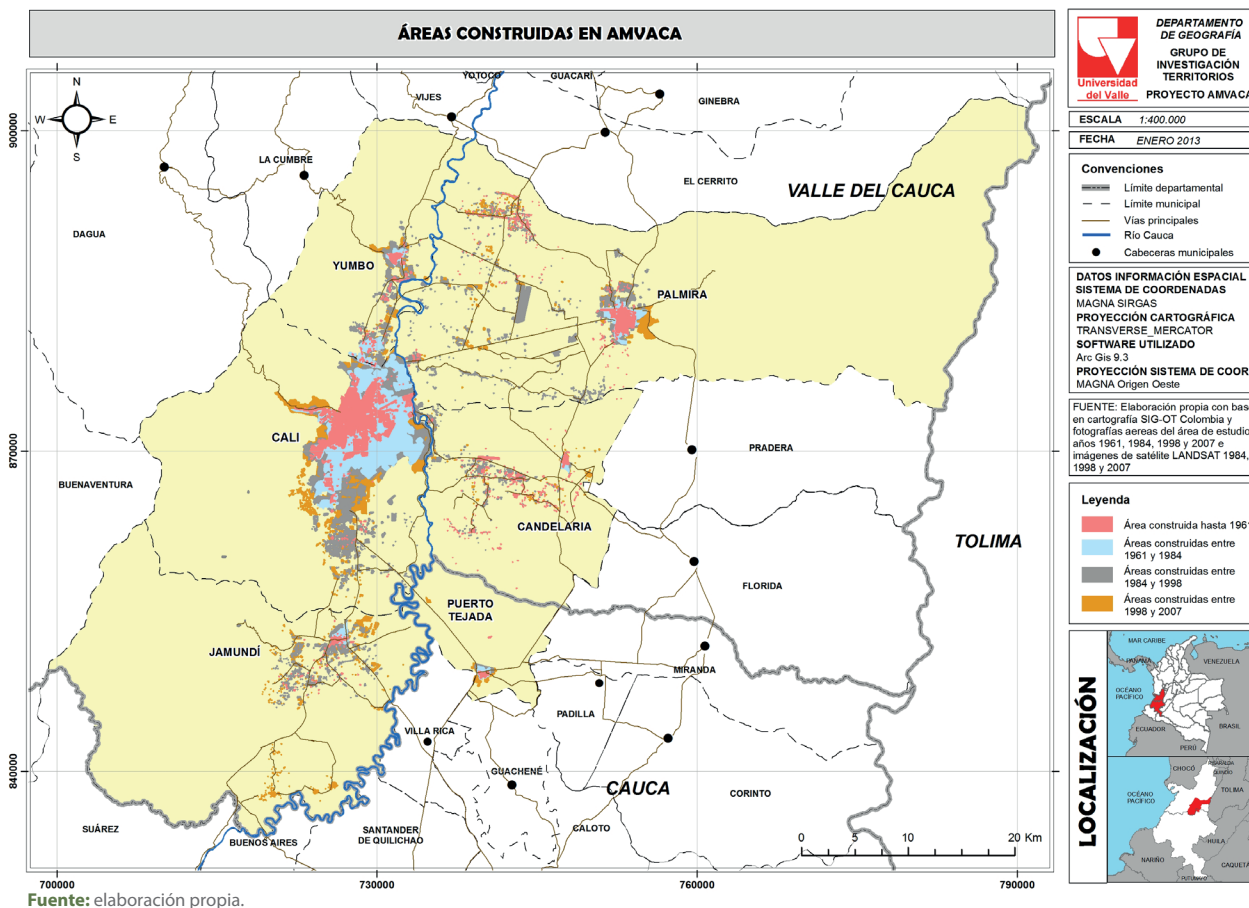
La década de 1990, que comenzó con el gobierno del presidente César Gaviria, significó un nuevo giro en el proceso de privatización de la oferta de vivienda y, sobre todo, de la responsabilidad del Estado en la solución del déficit habitacional de la población no solvente. El ICT se liquidó en 1991 con la Ley 3, la cual creó el Instituto Nacional de Vivienda de Interés Social y de Reforma Urbana (INURBE) (Congreso de Colombia, 1991). Así, la inversión directa del Estado en vivienda se reemplazó con subsidios a la demanda, consistentes en aportes a familias de bajos ingresos que solicitaban un subsidio para compra de vivienda, los que se financiaban con aportes del presupuesto nacional. El subsidio les permitía a los beneficiarios acceder a la vivienda nueva construida por el sector privado y financiada por el sistema financiero (Cuervo y Jaramillo, 2009).

A partir de la década de 1990 el Estado otorgó subsidios a familias de bajos ingresos para que accedan al crédito para compra de vivienda de interés social. Esta lógica se mantuvo con la aprobación de la Ley de Vivienda (Congreso de Colombia, 2012). Con ella, el Gobierno Nacional pretendía realizar una reingeniería al sistema de subsidios integrando la oferta y la demanda de Vivienda de Interés Prioritario y Social (VIP y VIS), la promoción de esquemas de financiación para hogares independientes de bajos ingresos (fomento al ahorro voluntario programado para la adquisición de vivienda, entre otras) y a la financiación de largo plazo para adquisición de vivienda (cobertura a la tasa de interés para créditos hipotecarios y contrato de leasing habitacional, FRECH, entre otros) (Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio de Colombia, s.f.).

<sup>31</sup> En marzo de 1923, el presidente Pedro Nel Ospina contrató a un grupo de expertos presidido por el profesor Edwin Walter Kemmerer, grupo conocido como la Misión Kemmerer, que asesoró la creación del Banco de la República (Congreso de Colombia, 1923).

<sup>32</sup> El 16 de septiembre de 1999 la Corte Constitucional dejó sin piso jurídico la fórmula del UPAC impuesta a los deudores de vivienda que los obligaba a pagar intereses sobre los intereses. En su lugar fue creada la UVR (Unidad de Valor Real Constante) mediante la Ley 546 de 1999 (Congreso de Colombia, 1999).

Mapa 2. Crecimiento urbano del área metropolitana del sur del Valle y norte del Cauca (AMVACA) entre 1961 y 2007



## La vivienda en el espacio metropolitano de la ciudad de Cali

La estructura espacial metropolitana fue el resultado de la interacción entre dos fuerzas complementarias. Por un lado, están las fuerzas centripetas que promovieron la concentración de la actividad económica, como las fuentes de economías de localización y urbanización descritas por Marshall en sus distritos marshallianos (1890; 1919). Por otro, están las fuerzas centrifugas que, favorecidas por los progresos tecnológicos en materia de transporte y comunicación, llevaron a una parte de la población y de las instalaciones productivas a zonas que, no estando muy alejadas del centro irradiador, fueron incorporadas a la ciudad real. Muestra de la dispersión de la actividad económica son los factores de producción inmóviles como la tierra y los recursos naturales, el incremento en la renta de la tierra como consecuencia del aumento en su demanda que generan las aglomeraciones, al igual que externalidades negativas como la congestión y la contaminación (Krugman, 1998). A este fenómeno se le han asignado diferentes nombres como: metropolización expandida y fragmentada (De Mattos, 2010), concentración desconcentrada (Cuervo y González, 1997), transición del proceso urbano (Ciccolella y Mignaquí, 2009), conglomerados urbano-regionales (Moura, 2011), metropolización del espacio (Lencioni, 2011) o transición metropolitana (Pereira, 2008), entre otras. (Véase Mapa 2).

Tanto en el sector público como en los gremios de la construcción hay una tendencia creciente a reconocer que el territorio metropolitano es el ámbito del mercado de la vivienda.<sup>33</sup> La metrópoli o ciudad principal del espacio metropolitano ha venido agotando rápidamente el suelo susceptible de ser clasificado y calificado como suelo urbano residencial, circunstancia que presiona y propicia a las empresas de la construcción a la localización de proyectos de vivienda en suelo de los municipios vecinos, normalmente en el suelo rural de aquellos municipios contiguos más próximos al perímetro urbano de la metrópoli.

La heterogeneidad y los contrastes en la localización diferenciada de distintos estratos socioeconómicos en grandes áreas del territorio han resultado históricamente en procesos de segregación socioespacial urbanos que se escenifican cada vez más en el escenario metropolitano. La segregación como patrón metropolitano muestra, proporcionalmente hablando, una mayor oferta sostenida de vivienda para estratos altos en la metrópoli, al tiempo que las viviendas para estratos más bajos, por ejemplo, la denominada Vivienda de Interés Social (VIS) y la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), muestran una tendencia clara a ser localizadas en los suelos

<sup>33</sup> Dicho mercado involucra a varias administraciones municipales y a las empresas del sector de la construcción y del sector financiero que disponen, de manera diferenciada por estratos socioeconómicos, sus proyectos celulares (segmentados y aislados) conectados a infraestructuras intermunicipales.

más pobres ambientalmente y proclives a riesgos naturales de los municipios contiguos, más cerca geográficamente de la metrópoli que de sus respectivas cabeceras municipales, en una clara explicación de relación funcional entre estos nuevos suburbios con la metrópoli.

Los agentes privados del sector inmobiliario promueven, financian, construyen y comercializan proyectos residenciales cuyos precios de venta, a la vez que expresan las variables que los determinan (costo del m2 de la tierra, amenidades ambientales, accesibilidad, cercanía a oferta de servicios comerciales, educativos, de salud, de recreación, m2 construidos, acabados, servicios privados del conjunto residencial cerrado (CRC), entre otros), perfila el estrato socioeconómico al que va dirigido. Evidencia de esto es el despliegue en el territorio metropolitano de los proyectos residenciales de una misma constructora. Por ejemplo, la Constructora Bolívar oferta proyectos residenciales para diferentes estratos socioeconómicos,<sup>34</sup> cuya localización, en sí misma, es una ordenación del territorio, en donde el costo de venta de los inmuebles, en coherencia, determina el nivel de renta de los residentes potenciales.

Los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y de Vivienda de Interés Social (VIS) tienen costos de venta con topes. El valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLV) para la primera y ciento treinta y cinco (135 SMLM) para la segunda. Para el año 2017, el salario base era de \$737.717, por lo tanto, el tope para las VIP era de \$51.640.190 y para las VIS de \$99.591.795. Este tipo de proyectos (VIP y VIS) son localizados en los peores suelos para la urbanización, por ejemplo, entre los más recientes, uno al oriente del municipio de Jamundí: Ciudadela Las Flores (\$60.400.000), localizado sobre la vía Panamericana, frente a Ciudadela Terranova, otro proyecto VIP. Las casas de la Ciudadela Victoria (\$60.400.000) es otro proyecto VIS localizado al occidente del municipio de Candelaria. Ambos proyectos se localizan en suelos próximos al cauce del río Cauca y en polígonos delimitados como planes parciales de característica celular y con acceso al desarrollo lineal de una vía intermunicipal. (Véase imagen 1 y 2).

**Imagen 1.** Localización de la Ciudadela Las Flores



Fuente: Constructora Bolívar (s.f).

<sup>34</sup> “Los inmuebles residenciales a los cuales se provean servicios públicos se clasificarán máximo en seis estratos socioeconómicos así: 1) bajo-bajo, 2) bajo, 3) medio-bajo, 4) medio, 5) medio alto, y 6) alto [...] teniendo en cuenta la dotación de servicios públicos domiciliarios” (Congreso de la República de Colombia, 1994).

**Imagen 2.** Localización de la Ciudadela Victoria



Fuente: Constructora Bolívar (s.f).

El conjunto residencial Prados de Pangola (\$178.600.000) es la opción de vivienda que la Constructora Bolívar ofrece al estrato socioeconómico medio (estrato cuatro) en suelos de expansión del mismo municipio, sobre la autopista Cali-Jamundí y en medio de cañaduzales, mientras que Surcos de Pangola (112.300.000) es la oferta para el estrato tres. Pasando la autopista, en el sector de La Morada, hay otra oferta para el estrato cuatro: las casas en el condominio Báltica (\$160.500.000). (Véase Imagen 3).

**Imagen 3.** Localización de los conjuntos residencial Prados de Pangola y Surcos de Pangola



Fuente: Constructora Bolívar (s.f).

La oferta para el estrato socioeconómico medio-alto (estrato 5), también en el municipio de Jamundí, pero al suroccidente, es el mega emprendimiento Ciudad Alfaguara, donde se construyen las casas del condominio residencial cerrado Alegra (\$278.100.000). (Véase Imagen 4).

**Imagen 4.** Localización del conjunto residencial Alegra



Fuente: Constructora Bolívar (s.f).

Para la oferta de vivienda en el estrato socioeconómico alto (estrato seis), las constructoras han escogido el exclusivo sector de Pance, al sur del municipio de Cali, en el piedemonte y con excelente portabilidad de los suelos, agradables visuales y vientos por su vecindad al río Pance. Estos aspectos, sumados a la oferta de metros cuadrados construidos por casa o apartamento, acabados y sus servicios complementarios, dan como resultado el metro cuadrado más alto de la región metropolitana. Como ejemplo de esto, la Constructora Bolívar desarrolla los apartamentos en condominio residencial cerrado Scala (\$815.800.000). (Véase Imagen 5).

Imagen 5. Localización del conjunto residencial Scala

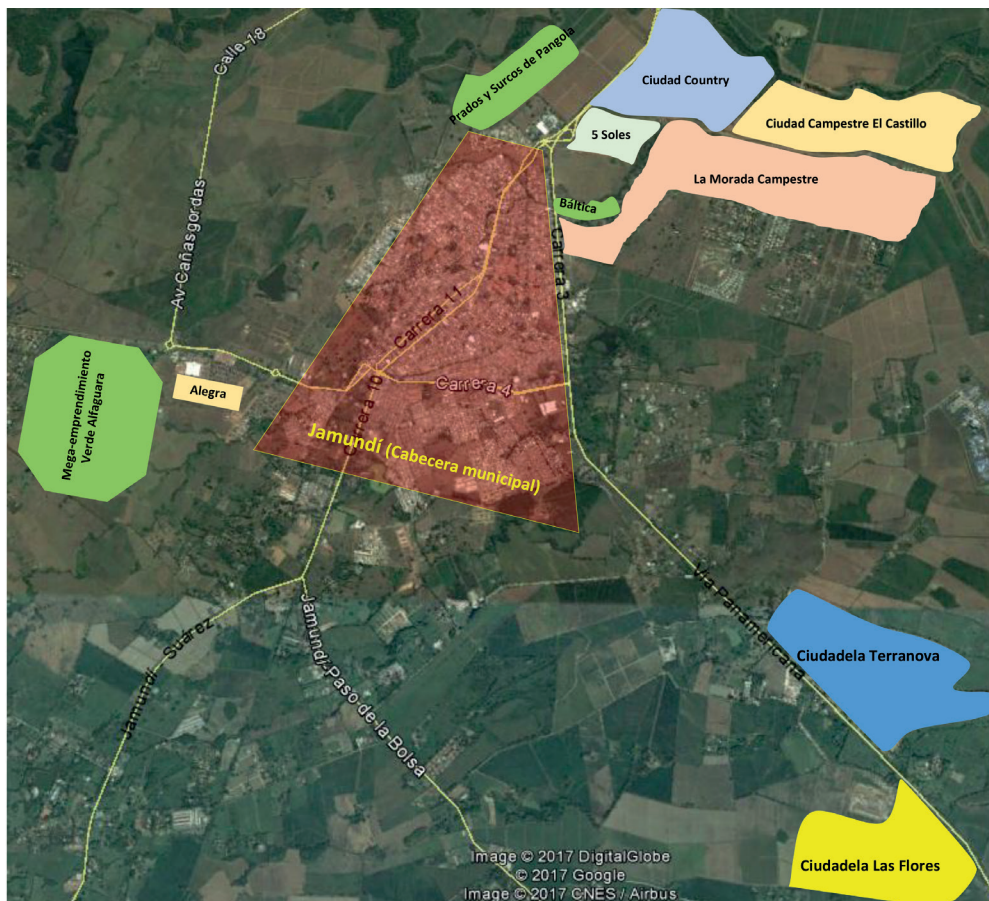


Fuente: Constructora Bolívar (s.f).

Como se observa, en el escenario metropolitano se ofertan segmentadamente los estratos socioeconómicos, desde los bajos hasta los altos, en una zona próxima (conurbación Cali-Jamundí), lo que, visto a escala regional o metropolitana, desvirtúa el patrón de segregación socioespacial, pero, a escala del sector urbano, muestra una clara diferenciación por segmentos socioeconómicos y espaciales que, aunque próximos espacialmente, están caracterizados por particularidades en los metros cuadrados de área construida, los materiales de los acabados, los servicios complementarios de las zonas verdes, las zonas comunes de juego o salones sociales, entre otros, quedando como resultado un archipiélago segmentado similar a una colcha de retazos. (Véase Imagen 6).

El papel del comercio de grandes superficies con almacenes ancla y de otros servicios terciarios como las vías intermunicipales, los equipamientos educativos y de salud, y la calidades ambientales y paisajísticas son elementos importantes para generar condiciones atractivas para que las constructoras localicen sus proyectos residenciales en suelo rural y suburbano, y de las nuevas áreas de expansión. Estos se conciben como estrategias de valorización de la oferta inmobiliaria, por ello, no ha de sorprendernos que la arquitecta Amparo Viveros Vargas, recién nombrada Secretaria de Vivienda de Cali, manifestó públicamente que “Cali buscará aliarse con sus municipios vecinos para construir las viviendas de interés social presupuestadas por la alcaldía, ante la falta de terreno para edificar casas en la capital vallecaucana” (Ortiz Cortés, 2013).

Imagen 6. Archipiélago metropolitano segmentado, Jamundí



Fuente: elaboración propia.

Las empresas constructoras y gremios del sector de la construcción reconocen implícitamente el proceso de suburbanización y metropolización al comparar la baja en el mercado de la vivienda en Cali, mientras se presenta un crecimiento del mismo en los municipios vecinos (Ortiz Cortés, 2013). Según CAMACOL Valle (2012), en el año 2012 se vendieron en el municipio de Cali 11.601 casas, 3,8 % menos que en 2011, mientras que las ventas de vivienda en los municipios de Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo durante el mismo año crecieron un 26%. De acuerdo con el Censo de Edificaciones del IV trimestre de 2012 (DANE, 2013), el área iniciada para vivienda en la capital del Valle bajó 6,2% en dicho periodo, frente al trimestre anterior. De igual forma, el área en construcción también se redujo un 1,7% al pasar de 872.883 metros cuadrados en el tercer trimestre, a 858.003 metros cuadrados en el cuarto trimestre de 2012.

Las ventas de vivienda en los municipios vecinos a Cali: Candelaria, Jamundí, Palmira y Yumbo crecieron un 26% durante 2012. Los lanzamientos de nuevos proyectos crecieron un 46% y la oferta disponible un 24% frente a 2011. La vivienda destinada a las VIS y a las VIP fueron localizada en los municipios del entorno de la ciudad de Cali (núcleo principal) (CAMACOL Valle, 2013), buscando suelos más baratos, pero con grandes precariedades en materia de servicios públicos, hábitat (urbanismo, espacio público, zonas verdes, entre otros), vías de acceso y seguridad, los cuales están expuestos a desastres producto de inundaciones porque están en terrenos con niveles por debajo del río Cauca.

En Candelaria y Puerto Tejada la oferta es estrictamente para las VIS. Al contrario, en Jamundí y Yumbo la oferta está dirigida a los sectores socioeconómicos altos y bajos con grandes diferencias en la localización entre uno y otro, así como en los patrones y atributos urbanísticos y arquitectónicos. Palmira es un caso más particular. Por su tamaño y crecimiento económico presenta una oferta para la demanda interna de los estratos medios y medios alto en el entorno de su perímetro urbano, mientras que en los bordes contiguos a Cali se despliegan proyectos de VIS. Este crecimiento de lanzamientos y ventas de proyectos residenciales en municipios del espacio metropolitano distintos de Cali evidencia procesos de metropolización y acrecienta fenómenos como los de conurbación, y de flujos pendulares.

El fenómeno sigue en alza. Entre enero y diciembre de 2016 se vendieron 7.022 unidades de vivienda en la ciudad de Cali, representando un decrecimiento del 3% frente a 2015. Por su parte, en Palmira, Jamundí, Yumbo y Candelaria se vendieron entre enero y diciembre de 2016 11.942 unidades de vivienda, representando un incremento del 3% frente al año 2015. (CAMACOL Valle, 2016).

## Conclusiones

El carácter del mercado de la vivienda, la morfología y la estructura urbana de Cali han sufrido transformaciones en varios momentos de la historia de la ciudad como consecuencia de las políticas públicas directas e indirectas, en su búsqueda de concretar una idea de desarrollo económico. A partir de 1970 el mercado inmobiliario fue subsidiario de la convergencia sistémica de los sectores de la construcción, inmobiliario y financiero que, cada vez más, asumen

las riendas de las territorializaciones,<sup>35</sup> potenciados por un Estado con influencias neoliberales que reduce su intervención en todas sus escalas y entrega sus competencias al sector privado.

Este cambio se sustenta en la teoría de Currie (1961) que, en su Operación Colombia, consideraba que el crecimiento era posible a partir del estímulo del sector líder de la construcción, a través de garantizarle mano de obra barata y demanda creciente de vivienda urbana, capitalizando ganancias por intermedio del sector financiero. Esto fue posible gracias al aprovechamiento y estimulación del éxodo del campo a la ciudad, lo que, de paso, permitió promover otro sector como el agropecuario, impulsando el crecimiento de la productividad por medio de su incorporación al capitalismo.

El proceso reciente de conurbación del sur del Valle y del norte del Cauca se inscribe en la lógica creciente de llenado de los espacios rurales entre cabeceras municipales, lo cual produce territorializaciones que reconfiguran estructura, morfológica y funcionalmente un territorio metropolitano emergente, impactando territorialidades. Este proceso es explicado cada vez más a partir de las lógicas, y las acciones de actores y agentes públicos y privados insertados en el capitalismo globalizado.

El proceso de metropolización, como una fase de urbanización centrífuga en el ámbito metropolitano se ha presentado, en el caso de Cali, en una primera etapa (década de 1940) como el crecimiento desde la metrópoli (ciudad principal del sistema metropolitano) por los ejes lineales intermunicipales, un crecimiento en mancha de aceite, al tiempo que las cabeceras de los municipios vecinos mantenían una estructura y morfología estable, y de lento crecimiento. En una segunda etapa, desde los años setenta del siglo veinte, y aún vigente, ha asumido un crecimiento a partir de desarrollos celulares que configuran segmentos espaciales y de precios, materializando el patrón urbanístico de salto de rana, asociados a nuevos epicentros o pseudo-centralidades.

El sector inmobiliario, a través de su mercado inmobiliario metropolitano e influido por la globalización, impone su dinámica y lidera la producción del territorio desde sus lógicas mercantiles, haciendo de la producción de la metropolización su negocio. Negocio que en un escenario de creciente financiarización trasciende los intereses mismos del territorio, siendo instrumentalizado para el alcance de los objetivos de los inversionistas: retornos rápidos de dividendos.

En conclusión, reconocemos, a diferencia de lo que Janoschka (2002b) y Borsdorf (2003a) caracterizan como territorio fragmentado, que para el caso estudiado el resultado del crecimiento urbano en el suelo suburbano presenta características de un archipiélago metropolitano policéntrico y segmentado socioespacialmente, fruto de la implementación de los Planes Parciales en un desarrollo celular. Los vacíos urbanos que dejan este tipo de crecimiento son llenados con planes parciales subsiguientes, pero la ciudad se convierte en la suma de retazos mal pegados.

<sup>35</sup> Entendida como el proceso de producción del territorio. Esto es su ordenamiento (clasificación y calificación del suelo) y su desarrollo a través de ampliación de infraestructuras y construcción de edificaciones.

## Bibliografía

- ALCALDE DE CALI. (1986a). *Decreto 0401 de 1986*. Cali: Imprenta Municipal.
- ALCALDE DE CALI. (1986b). *Decreto 0659 de 1986*. Cali: Imprenta Municipal.
- APRILE-GNISET, J. (1999). "¿Ordenar o diseñar?". *Revista CITCE*, 2: 63-68.
- APRILE-GNISET. (2012). "Cuatro pistas para un estudio del espacio urbano caleño". En: G. C. Loaiza, et al. (eds.), *Historia de Cali siglo XX*. Tomo I. Cali: Universidad del Valle. pp. 86-144.
- BÄHR, J. (1976). "Neuere Entwicklungstendenzen lateinamerikanischer Großstädte". *Geographische Rundschau*, 28 (4): 125-133.
- BORSODORF, A. (2003a). "Cómo modelar el desarrollo y la dinámica de la ciudad latinoamericana". *Eure*, 29 (86). Consultado en: <http://www.eure.cl/index.php/eure/article/view/1265>
- BORSODORF, A. (2003b). "Hacia la ciudad fragmentada. Tempranas estructuras segregadas en la ciudad latinoamericana". *Scripta Nova*, 7 (146/122). Consultado en: [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(122\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(122).htm)
- BORSODORF, A. (2002a). "Condominios en Santiago de Chile, Quito y Lima: tendencias de la segregación socio-espacial en capitales andinas". En: L. F. Cabrales (ed.), *Ciudades cerradas - países abiertos*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, UNESCO, pp. 581-610.
- BORSODORF, A. (2002b). "La segregación socio-espacial en América Latina bajo la influencia de la globalización". En: J. L. Luzón (ed.), *Documentos del III Seminario Medamérica*. Barcelona: Grupo Medamérica.
- BORSODORF, A. (2000). "Condominios in Santiago de Chile als Beispiele sozialräumlicher Segregationstendenzen von Ober- und Mittelschicht in lateinamerikanischen Städten". *Peripherie, Zeitschrift für Politik und Ökonomie in der Dritten Welt*, 20 (80): 25-40
- BORSODORF, A. (1982). "Die lateinamerikanische Großstadt. Zwischenbericht zur Diskussion um ein Modell". *Geographische Rundschau*, 34 (11): 498-501.
- BORSODORF, A. (1976). "Valdivia und Osorno. Strukturelle Disparitäten in chilenischen Mittelstädten". *Tübinger Geographische Studien*, 69: 1-45.
- BORSODORF, A., BÄHR, J. y JANOSCHKA, M. (2002). "Die Dynamik stadtstrukturellen Wandels im Modell der lateinamerikanischen Stadt". *Geographica Helvetica*, 4: 300-310.
- CABRALES, L. F. y CANOSA E. (2002). "Nuevas formas y viejos valores: urbanizaciones cerradas de lujo en Guadalajara". En: L. F. Cabrales (ed.), *Ciudades cerradas - países abiertos*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, UNESCO, pp. 93-116.
- CAMACOL VALLE. (2016). *Boletín económico regional Valle*. Consultado en: <http://camacolvalle.org.co/wp-content/uploads/2017/03/Bolet%C3%ADn-Económico-Enero-2017.pdf>
- CAMACOL VALLE. (2013). *Boletín económico. Con las cifras actualizadas del sector*. Consultado en: <http://camacolvalle.org.co/wp-content/uploads/2016/08/boletn-cifras-a-enero-2013.pdf>
- CAMACOL VALLE. (2012). *Boletín económico. Con las cifras actualizadas del sector*. Consultado en: <http://camacolvalle.org.co/wp-content/uploads/2016/08/boletn-econmico-cifras-a-diciembre-2012.pdf>
- CAMPO, U. (1980). *Urbanización y violencia en el Valle*. Bogotá: Armadillo.
- CAMPO, U. (1977). *La urbanización en Colombia*. Bogotá: Armadillo.
- CHARDÓN, C. E. (1930). Reconocimiento agro-pecuario del Valle del Cauca. Informe final de la Misión Agrícola al Valle del Cauca. Documento inédito.
- CICCOLELLA, P. Y MIGNAQUI, I. (2009). "Capitalismo global y transformaciones metropolitanas: enfoques e instrumentos para repensar el desarrollo urbano". En: H. Poggiese y T. Cohen (eds.), *Otro desarrollo urbano. Ciudad incluyente, justicia social y gestión democrática*. Buenos Aires: CLACSO, pp. 35-50. Consultado en: <http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/ar/libros/campus/poggiese/06cicco.pdf>
- COLQUHOUN, A. (1978). *Arquitectura moderna y cambio histórico: ensayos: 1962-1976*. Barcelona: Gustavo Gili.
- CONCEJO DE CALI. (2000). *Acuerdo 069 de 2000*. Cali: Imprenta Municipal.
- CONCEJO DE CALI. (1980a). *Acuerdo 04 de 1980*. Cali: Imprenta Municipal.
- CONCEJO DE CALI. (1980b). *Acuerdo 07 de 1980*. Cali: Imprenta Municipal.
- CONCEJO DE CALI. (1966). *Acuerdo 102 de 1966*. Cali: Imprenta Municipal.
- CONCEJO DE CALI. (1944). *Acuerdo 01 de 1944*. Cali: Imprenta Municipal.
- CONCEJO DE CALI. (1940). *Acuerdo 35 de 1940*. Cali: Imprenta Municipal.
- CONGRESO DE COLOMBIA. (2012). *Ley 1537 de 2012*. Consultado en: <http://wsp.presidencia.gov.co/Normativa/Leyes/Documents/ley153720062012.pdf>
- CONGRESO DE COLOMBIA. (1999). *Ley 546 de 1999*. Consultado en: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0546\\_1999.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0546_1999.html)
- CONGRESO DE COLOMBIA. (1997). *Ley 388 de 1997*. Consultado en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=339>
- CONGRESO DE COLOMBIA. (1994). *Ley 142 de 1994*. Consultado en: [http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley\\_0142\\_1994.html](http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0142_1994.html)
- CONGRESO DE COLOMBIA. (1991). *Ley 3 de 1991*. Consultado en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=1164>
- CONGRESO DE COLOMBIA. (1978). *Ley 61 de 1978*. Consultado en: [https://www.redjurista.com/Documents/ley\\_61\\_de\\_1978\\_congreso\\_de\\_la\\_republica.aspx#/](https://www.redjurista.com/Documents/ley_61_de_1978_congreso_de_la_republica.aspx#/)
- CONGRESO DE COLOMBIA. (1947). *Ley 88 de 1947*. Consultado en: [http://www.suin-juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Leyes/1630215?fn=document-frame.htm&f=templates\\$3.0](http://www.suin-juriscol.gov.co/clp/contenidos.dll/Leyes/1630215?fn=document-frame.htm&f=templates$3.0)
- CONGRESO DE COLOMBIA. (1931). *Ley 57 de 1931*. Consultado en: <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1609609>
- CONGRESO DE COLOMBIA. (1924). *Ley 68 de 1924*. Consultado en: <http://www.suin-juriscol.gov.co/viewDocument.asp?id=1618771>
- CONGRESO DE COLOMBIA. (1923). *Ley 25 de 1923*. Consultado en:
- CONSTRUCTORA BOLÍVAR. (s.f.). *Alegra*. Consultado en: <http://www.constructorabolivar.com/cali/proyectos-en-venta/alegra-casas-sur-cali/>
- CONSTRUCTORA BOLÍVAR. (s.f.). *Ciudadela Las Flores*. Consultado en: <http://www.constructorabolivar.com/cali/proyectos-en-venta/ciudadela-las-flores-casas-jamundi/>
- CONSTRUCTORA BOLÍVAR. (s.f.). *Ciudadela Victoria*. Consultado en: <http://www.constructorabolivar.com/cali/proyectos-en-venta/ciudadela-victoria-casas-villagorgona/>
- CONSTRUCTORA BOLÍVAR. (s.f.). *Scala*. Consultado en: <http://www.constructorabolivar.com/cali/proyectos-en-venta/scala-apartamentos-pance-cali/>
- CONSTRUCTORA BOLÍVAR. (s.f.). *Surcos de Pangola*. Consultado en: <http://www.constructorabolivar.com/cali/proyectos-en-venta/surcos-de-pangola-apartamentos-jamundi/>
- CROWLEY, W. K. (1998). "Modelling the Latin American city". *The Geographical Review*, 88 (1): 127-130.
- CROWLEY, W. K. (1995). "Order and disorder - a model of Latin American urban land use". *APCG Yearbook*, 57: 9-31.
- CUERVO, L. M. y GONZÁLEZ, J. (1997). *Industria y ciudades en la era de la mundialización, un enfoque socioespacial*. Bogotá: Tercer Mundo, Colciencias.
- CUERVO, N., y JARAMILLO, S. (2009). *Dos décadas de política de vivienda en Bogotá apostando por el mercado*. Bogotá: Universidad de Los Andes.
- CURRIE, L. (1982a). *El desarrollo: algunos conceptos básicos y sus interrelaciones. Políticas de crecimiento y desarrollo*. Bogotá: Banco de la República.
- CURRIE, L. (1982b). *La política urbana en un marco macroeconómico*. Bogotá: Banco Central Hipotecario y Ramírez Antares.
- CURRIE, L. (1974). "The leading sector model of growth in developing countries". *Journal of Economic Studies*, 1 (1): 1-16.
- CURRIE, L. (1961). *Operación Colombia*. Bogotá: Sociedad Colombiana de Economistas.

- DANE. (2013). *Boletín de prensa*. Consultado en: [http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ceed/bolet\\_ceed\\_IVtrim12.pdf](http://www.dane.gov.co/files/investigaciones/boletines/ceed/bolet_ceed_IVtrim12.pdf)
- DE MATTOS, C. (2010). *Globalización y metamorfosis urbana en América Latina*. Quito: Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos y Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- ESPINOSA, L. (2006). "El Plan Piloto de Cali 1950". *Bitácora Urbano Territorial*, 10 (1): 222-233.
- FORD, L. R. (1996). "A new and improved model of Latin American city structure". *The Geographical Review*, 86 (3): 437-440.
- GORMSEN, E. (1981). "Die Städte in Spanisch-Amerika. Ein zeit-räumliches Entwicklungsmodell der letzten hundert Jahre". *Erdkunde*, 35 (4): 290-303.
- GRIFFIN, E. y FORD, L. (1980). "A model of Latin American city structure". *Geographical Review*, 70 (4): 397-422.
- ICKX, W. (2002). "Los fraccionamientos cerrados en la Zona Metropolitana de Guadalajara". En: L. F. Cabrales (ed.), *Ciudades cerradas - países abiertos*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, UNESCO, pp. 117-145.
- JANOSCHKA, M. (2002a). "Stadt der Inseln. Buenos Aires: Abschottung und Fragmentierung als Kennzeichen eines neuen Stadtmodells". *RaumPlanung*, 101: 65-70.
- JANOSCHKA, M. (2002b). "El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización". *Eure*, 28 (85): 11-20.
- JANOSCHKA, M. (2002c). "Urbanizaciones privadas en Buenos Aires: ¿hacia un nuevo modelo de ciudad latinoamericana?". En: L. F. Cabrales (ed.), *Ciudades cerradas - países abiertos*. Guadalajara: Universidad de Guadalajara, UNESCO, pp. 287-318.
- KANITSCHIEDER, S. (2002). "Condominios und Fraccionamientos Cerrados in Mexiko-Stadt. Sozialräumliche Segregation am Beispiel abgesperrter Wohnviertel". *Geographica Helvetica*, 4: 253-263.
- KOHLER, P. (2002). "Geschlossene Wohnkomplexe in Quito. Naturraum und rechtliche Rahmenbedingungen als Einflußgrößen für Verbreitung und Typisierung". *Geographica Helvetica*, 4: 278-289.
- KRUGMAN, P. (1998). "The role of geography in development". Washington D.C., The World Bank, conferencia presentada en el Annual World Bank Conference on Development Economics. Consultado en: <http://citeseerx.ist.psu.edu/viewdoc/download?doi=10.1.1.117.6256&rep=rep1&type=pdf>
- LENCIONI, S. (2011). "Referencias analíticas para a discussão da metamorfose metropolitana". En: S. Lencioni, et al. (eds.), *Transformações sócioterritoriais nas metrópoles de Buenos Aires, São Paulo e Santiago*. San Pablo: Universidade de São Paulo, Pontificia Universidad Católica de Chile, Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas, Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico, pp. 51-60.
- MARSHALL, A. (1919). *Industry and trade*. Londres: MacMillan.
- MARSHALL, A. (1890). *Principles of economics*. Londres: MacMillan.
- MERTINS, G. (1991). "Contribuciones al modelo de diferenciación socio-espacial de ciudades intermedias de América Latina: ejemplos colombianos". *Revista Interamericana de Planificación*, XXIV (93): 172-194.
- MERTINS, G. (1980). "Typen inner- und randstädtischer Elendsviertel in Großstädten des andinen Südamerikas". *Lateinamerika Studien*, 7: 269-295.
- MEYER, K. y BÄHR, J. (2001). "Condominios in Greater Santiago de Chile and their impact on the urban structure". *Die Erde*, 132 (3): 293-321.
- MINISTERIO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO DE COLOMBIA. (s.f.). *Política VIS y VIP*. Consultado en: <http://www.minvivienda.gov.co/viceministerios/viceministerio-de-vivienda/vis-y-vip/pol%C3%ADtica-vis-y-vip>
- MONTENEGRO, A. (2012) "Lauchlin Currie: desarrollo y crecimiento económico". *Revista de Economía Institucional*, 14 (27): 81-97.
- MORA, A. (2010). "El UPAC y la UVR: aspectos generales sobre el origen y desarrollo del crédito hipotecario en Colombia". *Revista MBA Eafit*, 1: 12 -27.
- MOSQUERA, G. (1996). "Vivienda estatal y desarrollo urbano en Colombia. El caso de Cali". En: *Estado, ciudad y vivienda. Urbanismo y arquitectura de la vivienda social en Colombia 1918 - 1990*. Bogotá: INURBE, pp. 187-274.
- MOURA, R. (2011). "Arranjos urbano-regionais no Brasil: especificidades e reprodução de padrões". *Revista Bibliográfica de Geografia y Ciencias Sociales*, 16 (923). Consultado en: <http://www.ub.es/geocrit/b3w-923.htm>
- OFICINA DE PLANEACIÓN DE CALI. (1970). *Plan General de Desarrollo*. Cali: Oficina de Planeación de Cali, documento sin publicar.
- ORTIZ CORTÉS, H. (2013, febrero 6). "Cali buscará construir viviendas junto a municipios vecinos: Secretaría de Vivienda". *El País*. Consultado en: <http://www.elpais.com.co/cali/buscara-construir-viviendas-junto-a-municipios-vecinos-secretaria-de-vivienda.html>
- PEREIRA, P. (2008). "Produção imobiliária e crise da cidade na emergência de uma nova forma de metrópole na América Latina". En: P. Pereira y R. Hidalgo (eds.), *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina*. Santiago de Chile: Universidade de São Paul, Pontificia Universidad Católica de Chile, pp. 55-65.
- PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. (1972a). *Decreto 677 de 1972*. Consultado en: <http://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?id=1145318>
- PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. (1972b). *Decreto 678 de 1972*. Consultado en: [http://nrcolombia.ucoz.com/DECRETOS/DECRETO\\_678\\_DE\\_1972.pdf](http://nrcolombia.ucoz.com/DECRETOS/DECRETO_678_DE_1972.pdf)
- PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. (1939). *Decreto 200 de 1939*. Consultado en: [http://www.suin-juriscal.gov.co/clp/contenidos.d11/Decretos/1045468?fn=document-frame.htm&f=templates\\$30](http://www.suin-juriscal.gov.co/clp/contenidos.d11/Decretos/1045468?fn=document-frame.htm&f=templates$30)
- PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE COLOMBIA. (1932). *Decreto 711 de 1932*. Consultado en: <http://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?id=1880568>
- SABATINI, F., CÁCERES, G. y CERDA, J. (2001). "Segregación residencial en las principales ciudades chilenas: tendencias de las tres últimas décadas y posibles cursos de acción". *Eure*, 27 (82): 21-42.
- URRUTIA, M. y NAMEN, O. (2011). "Historia del crédito hipotecario en Colombia". *Ensayos sobre política económica*, 30 (67): 280-306.
- VÁSQUEZ, E. (2001).