

Promotores privados de áreas residenciales en Bogotá

Sandra Mondragón

Arquitecta Universidad La Gran Colombia,
Estudiante Maestría en Urbanismo
Universidad Nacional de Colombia.

Palabras clave

Áreas residenciales, Bogotá,
promotores privados, desarrollo urbano.

Keywords

Residential areas, Bogota,
private promoter, urban development.

El crecimiento de Bogotá y el desarrollo de áreas residenciales por promotores privados

En la construcción de la ciudad de Bogotá, y en particular de sus áreas residenciales, el papel desempeñado por los promotores privados en el siglo XX ha sido de gran peso. A partir de mediados de este siglo, la construcción de vivienda empezó a representar una actividad económica sobre la cual ejercieron acciones diferentes empresas constructoras. De la construcción de vivienda en el sistema de casa a casa, se pasó a la construcción de vivienda en serie y finalmente a los grandes complejos habitacionales. El presente artículo registra la acción de estas firmas y su actividad edificadora sobre Bogotá.

The growth of Bogota and the development of residential areas by private promoters

In the construction of the city of Bogota, and particularly of its residential areas, the role played by the private promoters in the 20th century has been of great weight. Since middle of this century, the construction of housing started representing an economic activity on which different building firms took actions. From the construction of housing in the system of house to house, the system evolved to the mass construction of housing and finally to the big residential complexes. The present article registers the action of these companies and their edifying activity in Bogota.

Introducción

Bogotá, hasta fines del siglo XIX había mostrada un desarrollo basado en el sistema de damero, tradicional en las colonias hispanas. Posteriormente, el núcleo de la ciudad comenzó a expandirse, principalmente en sentido sur-norte. Dicha tendencia se originaba en el hecho de que era hacia el norte donde se encontraban las tierras firmes y fértiles, en tanto que al este y oeste de la ciudad existían dificultades para la urbanización por causa de las fuertes pendientes del relieve, las frecuentes inundaciones y las dificultades de acceso, entre otras.

La expansión de la ciudad se apoyó en un elemento nuevo: la aparición de áreas exclusivamente residenciales. Al norte de la ciudad aparece un primer barrio exclusivamente residencial y de casa-quintas: Chapinero, *“con casas para familias ricas, Grau, Orrantía, Mejía, Valencia, Diago, Silvia. Fue el Versalles de Bogotá, especie de Aranjuez (...).”*¹

Posteriormente, las tierras al oeste y las zonas no ocupadas por la elite en el norte empezaron a ser ocupadas por los grupos de ingresos medios, en tanto los grupos de ingresos bajos fueron relegados a las áreas periféricas del sur y del oeste, y a las faldas de los cerros orientales de la ciudad.

A partir de este momento, y al igual que numerosas grandes ciudades latinoamericanas, Bogotá experimentó una dinámica de urbanización centrífuga durante las décadas de 1940-1970, en la cual, hacia el sur los barrios penetraban en las faldas de las montañas y hacia el norte la ciudad crecía alrededor del nuevo barrio de Chapinero, el cual funcionaba como polo de crecimiento.

Con el crecimiento de la clase media la ciudad empezó a ver surgir nuevos ejes. El papel del tranvía como promotor, y en alguna medida estructurante, del crecimiento físico empezó a ser remplazado de forma cada vez mayor por el automotor y la red de carreteras.²

Nuevas firmas constructoras empiezan a hacer parte del desarrollo residencial de la ciudad por parte de los promotores privados.

A continuación se hará un repaso de la participación de cuatro de los promotores y constructores privados de áreas residenciales como son *Ospinas y Cia*, *Fernando Mazuera*, la *Organización Sarmiento Angulo* y *Pedro Gómez y Cia. S.A.*; todos ellos actores que junto al Estado han hecho parte de la transformación física de la ciudad.

¹ Anatomía de Bogotá, Revista *Escala* No. 86, Bogotá, 1976. p. 8.

² El tranvía sufriría el primer golpe el 9 de abril para morir definitivamente en 1952 por la competencia del autobús.

Ciudad de barrios, 1930 -1960.

El barrio se configura como la unidad de expansión urbana, cuya construcción se ejecuta en dos etapas sucesivas en el tiempo: la parcelación y loteo a cargo del urbanizador, y la construcción de las viviendas —la “edificación”— cuyo proceso podía ser llevado a cabo por un mismo agente o por diversos propietarios.

Surge la firma constructora *Ospinas y Cia. S.A.*, fundada en 1932 por los doctores Mariano Ospina Pérez (presidente de Colombia entre 1946 y 1950) y Lucio Zuleta Ferrer. La historia de esta empresa está ligada a los grandes hitos del desarrollo urbanístico de Bogotá y del sector de la construcción en Colombia.

PROMOTOR	AÑO	URBANIZACIÓN	BARRIO	ÁREA - m2
OSPINAS Y CIA. S.A.	1934	ALFONSO LÓPEZ	ALFONSO LÓPEZ	149.078,59
		PALERMO	PALERMO	232.092,61
	1935	LA MERCED	LA MERCED	32.549,69
	1936	MARLY	MARLY	30.994,64
	1937	ARMENIA	ARMENIA	49.893,63
		LA ESPERANZA	LA ESPERANZA	9.338,46
	1941	BOSQUE CALDERÓN TEJADA	BOSQUE CALDERÓN	5.621,32
		SANTA FE	SANTA FE	39.294,95
	1945	LA SOLEDAD I SECTOR	LA SOLEDAD	100.698,89
	1946	EL CAMPIN	SAN LUIS	55.403,29
	1948	EL RECUERDO II	EL RECUERDO	65.401,42
	1950	LA FLORIDA	SAMPER MENDOZA	53.024,95
			SANTA FE	157.497,21
		LOS EJIDOS	PENSILVANIA	33.516,33
	1954	LOS ARRAYANES	AMERICAS	126.840,21
	1957	CHICO	CHICO	372.906,58
CHICO NORTE		CHICO NORTE	650.790,83	
GRAN AMÉRICA		GRAN AMÉRICA	36.698,91	
TOTAL GENERAL				2.201.642,51

Cuadro 1. Proyectos realizados por Ospinas y Cia. S.A. 1934 - 1957
Fuente: Cálculos del autor basados en datos de *Crónica de una empresa. 1932-1995*.

Son más de veinte las urbanizaciones en que *Ospinas* participa en los años cuarenta, destacándose la del barrio La Soledad, concluida en su primer sector hacia el año 1945, y la cual se constituye en un hito del desarrollo de la ciudad

Años más tarde, y debido al mandato presidencial del doctor Mariano Ospina Pérez en 1946, la firma suspende su intensa actividad constructora. Pero hacia 1950, y luego de que el señor Ospina Pérez dejara el cargo de Presidente de la nación, la empresa entabla negociaciones con la señora Mercedes Sierra de Pérez, propietaria de la hacienda El Chicó, *un vasto latifundio de más o menos doscientas hectáreas* localizado al norte de la ciudad, con el fin de urbanizar dichos terrenos. En 1955 se estableció la sociedad urbanizadora El Chico y Ospinas, comenzando las obras del sector por medio de fases. Fue tal el éxito que alcanzó el proyecto, que para 1957 se inició la urbanización Chico Norte que comprendió varias etapas de desarrollo hasta 1972.

De forma paralela al proyecto de la urbanización de El Chicó, hacia el año de 1953 la compañía había iniciado las urbanizaciones Las Américas, Gran América, Los Arrayanes, La Bella Suiza y Santa Isabel, esta última un proyecto enfocado a la clase media y desarrollado sobre terrenos de la hacienda que llevaba su nombre y que se ubicaba al sur de la ciudad.

En este periodo casi todos los proyectos originales se hicieron en asociación con terratenientes de la ciudad, por medio de una red de familias tradicionales.



Imagen 1. Vista aérea de la urbanización El Chicó.

Fuente: Ospinas, *Crónicas de una Empresa, 1932-1995*.

Crecimiento de las áreas residenciales en la década del 60.

A partir de 1960 se multiplican las compañías urbanizadoras, constructoras y las que, como lo hiciera la firma *Ospinas*, deciden abarcar todo. Para este momento, la firma *Ospinas* ha tomado su propia dinámica y merced a las nuevas inyecciones de capital ya no está bajo un control familiar. Es entonces cuando la firma avanza en la construcción de casas en el sector de Nuevo Muzú y en los sectores I, II y III de Muzú La Laguna, todos ellos programas de vivienda de tipo económico. También continuó con urbanizaciones para clase alta como Santa Bárbara y viviendas de tipo medio como Santa Isabel y Los Andes.

De 1960 a 1963, *Ospinas* presenta una reestructuración en la gerencia y se decide que la compañía debe abstenerse de negociar con entidades oficiales o semificiales. Se comenzaron para entonces las urbanizaciones Cantalejo, Chicó Norte en sus diversas etapas, Lisboa, y se aprueban los planos de la urbanización Montes.

Para esa misma época, hacia 1961, se inicia la actividad urbanizadora y constructora de la naciente sociedad creada por el ingeniero Luis Carlos Sarmiento Angulo.³ En este mismo año se establece por el gobierno el llamado Plan P-3, el cual consistía en una financiación compartida de vivienda según la cual, el valor de la

³ Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo Ltda. *La Organización: Breve Reseña de 20 Años.*, Bogotá. Lit. Arco, 1979.

edificación se costeaba en tres partes iguales asumidas por el ICT, la firma urbanizadora y el comprador, concediéndole a este último un plazo de diez años para pagar su saldo por mensualidades.

Implementando este sistema, la Organización y el Instituto de Crédito Territorial construyen en dos etapas la Urbanización El Paseo, al noroccidente de Bogotá. La primera de estas etapas se realizó en 1961 con 100 viviendas unifamiliares y la segunda en 1963, completando un total de 291 viviendas.

Siguiendo el mismo eje de desarrollo de la Avenida Boyacá se construye en el periodo de 1962-1966 la Urbanización La Europa, la cual consistía en un proyecto de vivienda unifamiliar de 608 viviendas, implementándose en éste la construcción de vivienda en serie e incluyendo áreas destinadas a parques y centro cívico. De esta manera, hasta este momento la acción de la Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo Ltda. enfocaba sus proyectos a los estratos bajo y medio-bajo.

Entre 1964 y 1969, la firma desarrolla el proyecto de vivienda unifamiliar Urbanización Las Villas, con un total de 755 viviendas, constituyéndose éste en el primer proyecto de la firma dirigido hacia el estrato medio-alto, y en el cual se manejan lotes de mayor área y grandes zonas verdes. Dicha urbanización terminó por constituirse en un polo de desarrollo del sector de la avenida Suba.

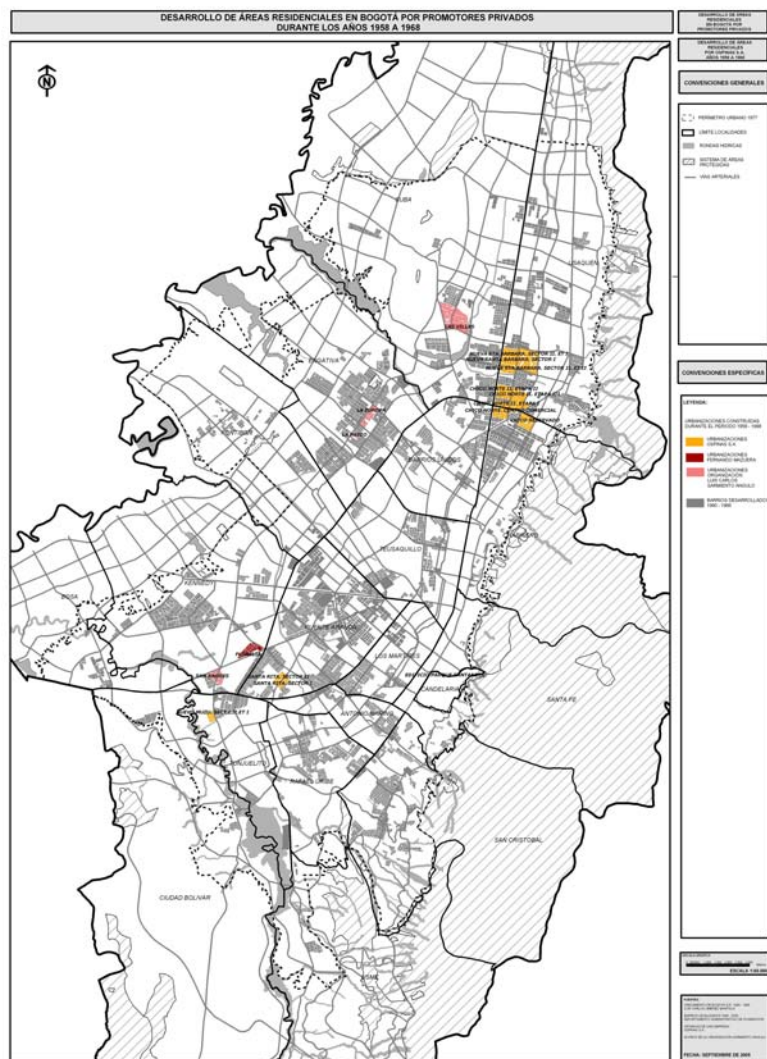
En 1968 la Organización constituye la segunda experiencia en la aplicación de el sistema P-3 en la Urbanización San Andrés, un proyecto de vivienda unifamiliar de 276 viviendas localizado en la Avenida Boyacá con Diagonal 44 Sur, manejándose en esta urbanización un área central de recreación y parque.

Hacia esta época, más exactamente en 1965, Fernando Mazuera, luego de alejarse de la función pública, fundó *Fernando Mazuera y Compañía Ltda.*⁴ La actividad de la firma se inicia con el proyecto Floralia, el cual albergó en total 659 viviendas, destinadas a una población de estrato tres. Las casas, construidas en dos pisos, tenían un área inicial de 56 m² con la posibilidad de ampliación. Dicho proyecto se caracterizaba por ser un intento por hacer ciudad dentro de la ciudad, a través del desarrollo de un parque público y de diversas zonas de servicios.

Entre los demás proyectos con que inició labores la firma en asocio con particulares está La Estanzuela, barrio situado entre las carreras 13 y 21, con la calle 6 de Bogotá, una de las avenidas más amplias y que había construido en su última alcaldía. Igualmente, el proyecto de la Urbanización Tabora, localizado en un sector muy distante del centro de la ciudad, como en ese momento lo era la calle 68 con carrera 78, y donde se construyó una gran cantidad de casas obreras que se vendieron con facilidad.

⁴ En 1947 Fernando Mazuera es designado Alcalde de Bogotá por primera vez, en el gobierno de Mariano Ospina Pérez. En su mandato obtuvo grandes: compró los terrenos para construir la represa de Chisacá, sentó las bases del proyecto Tibitóc- Teusacá que durante muchos años suplió las necesidades hídricas de la ciudad y empezó la construcción de la calle 26. En su segundo mandato realiza grandes obras como los puentes de la 26 y la ampliación de la carrera décima.

Por este mismo periodo, la firma *Ospinas* desarrolló dos grandes urbanizaciones, Nueva Santa Bárbara y Bosques del Retiro, en donde empiezan a implementar en sus proyectos de vivienda para estratos altos grandes zonas verdes. Así mismo, la firma inicia otros proyectos como los sectores I y II de Santa Rita, Nuevo Country, los sectores I, II, III y IV de Santa Isabel, los sectores I y II de los Andes, Veraguas y Contador.



Plano 2. Desarrollo de áreas residenciales en Bogotá por promotores privados. 1958 – 1968.
Fuente: Elaboración del autor.

PROMOTOR	AÑO	URBANIZACIÓN	BARRIO	AREA - m2
OSPINAS Y CIA. S.A	1960	MUZU LA LAGUNA SECTOR I,II,III	VENECIA	291.132,8
			VENECIA OCCIDENTAL	220.859,3
	1960,1972	NUEVO MUZU. SECT.I,II,ET I	NUEVO MUZU	58.821,0
	1963	CHICO NORTE II. ETAPA I	CHICO NORTE III	135.044,5
			SANTA BIBIANA	68.712,6
		CHICO NORTE II. ETAPA II	SANTA BIBIANA	179.609,9
		CHICO NORTE II. ETAPA III	SANTA BIBIANA	240.794,9
		CHICO NORTE II. ETAPA IV	RINCON DEL CHICO	29.065,2
		CHICO NORTE. CENTRO COMERCIAL	CHICO NORTE III	13.631,4
		EDIFICIO PARQUE SANTANDER	VERACRUZ	1.254,6
	1964	NUEVA STA.BARBARA. SECTOR II. ET I	SAN PATRICIO	79.737,8
			SANTA BARBARA OCCIDENTAL	262.270,7
		NUEVA STA.BARBARA. SECTOR II. ET II	SANTA BARBARA OCCIDENTAL	169.880,0
			SANTA BARBARA OCCIDENTAL	191.628,4
		SANTA RITA. SECTOR I	AUTOPISTA DEL SUR	32.520,7
		SANTA RITA. SECTOR II	AUTOPISTA MUZU	27.073,1
AUTOPISTA DEL SUR	34.192,4			
1965	CHICO RESERVADO	AUTOPISTA MUZU	32.207,9	
ORG. LUIS CARLOS SARMIENTO ANGULO	1961	LA PASEO	CHICO NORTE II	176.498,6
	1962,1964,1966	LA EUROPA	SAN JOAQUIN	26.397,0
			EL LAUREL PALO BLANCO	51.939,8
	1964	LAS VILLAS	PRADO VERANIEGO SUR	71.824,2
			LAS VILLAS	291.291,4
1964,1975	LAS VILLAS	LAS VILLAS	202.193,9	
1968	SAN ANDRES	LAS DELICIAS	118.272,3	
FERNANDO MAZUERA Y CIA.S.A	1965	FLORALIA	PROVIVIENDA	148.129,3
Total general				3.154.983,5

Cuadro 2. Proyectos realizados por Ospinas y Cia. S.A., Org. Sarmiento Angulo y Fernando Mazuera y Cia S.A, 1958 – 1968.

Fuente: Cálculos del autor basados en datos de, Ospinas y Cia. S.A, *Crónica de una empresa. 1932-1995*; Mazuera Villegas, Fernando. *Cuento mi Vida*; Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo Ltda. *La Organización: Breve Reseña de 20 Años*.



Imagen 2. Barrio Bizerta.
Fuente: Ospinas, *Crónicas de una Empresa, 1932-1995*.



Imagen 3. Panorámica de San Façon.
Fuente: Ospinas, *Crónicas de una Empresa, 1932-1995*.



Imagen 4. Barrio Modelia, 1970.
Fuente: Revista *PROA*, número 221.

1970 a 1985, quince años de impulso a la construcción.

En este periodo se produce en la ciudad un proceso de compactación a través de las urbanizaciones residenciales y de apertura de nuevas áreas urbanas a través de la acción del Estado. Hacia la década del 70, el negocio de la construcción en el país evolucionó hacia la edificación de multifamiliares y edificios. Así, la firma *Ospinas* emprendió proyectos como El Castillo, en la Avenida Chile, un complejo de cuatro torres de seis pisos cada una y con locales comerciales, que representó el primer macroproyecto de multifamiliares en Bogotá y el cual se caracterizaba por la ausencia de zonas verdes.⁵

De esta manera, *Ospinas* siguió urbanizando y construyendo de acuerdo con las normas urbanísticas de 1972 que aun no limitaban la extensión de las urbanizaciones. Así surgieron urbanizaciones como Bizerta, Nueva Autopista, Santa Ana, Cedro Bolívar, Pontevedra y, en 1973, Bosque El Retiro y Santa Rita.

A partir de 1973, las firmas constructoras debieron adaptarse a un nuevo concepto en la política de vivienda, la Unidad de Poder Adquisitivo de Valor Constante, UPAC. Esta figura había surgido tras la implementación de la Reforma Urbana, como un instrumento ideado para impulsar la industria de la construcción y facilitar a los ciudadanos la adquisición de vivienda propia.

De 1975 a 1981 *Ospinas* desarrolló numerosas urbanizaciones como Salamanca en Fontibón, Acapulco, y Bosques de Medina. Posteriormente, de 1982 a 1985, *Ospinas* construyó los multifamiliares La Paz, las etapas I y II de San Façon, el primer proyecto de renovación urbana desarrollado para la recuperación de una zona del centro occidente de Bogotá. Así mismo, a partir de este momento, se desarrollan proyectos de vivienda campestre como Alicante y Belmira y otros en el municipio de Soacha, como la urbanización San Mateo.

Hacia la misma década de 1970, unas 25.000 unidades de vivienda fueron construidas por la firma *Fernando Mazuera y Cia. S.A.* a través de trece urbanizaciones ubicadas en distintos polos de la ciudad como Mazurén, Modelia, Mandalay, Milenta, Malibú, Magdala, Madelena, Mirandela, Malta y Madeiros.

Por su parte, la Organización Sarmiento Angulo desarrolló el macroproyecto residencial de Ciudad Villa Mayor, el cual constaba en su totalidad de varias urbanizaciones menores desarrolladas en el tiempo.

La primera de dichas urbanizaciones recibió el nombre de Villa Claudia y se inició en 1970 como un proyecto de 413 viviendas. Simultáneamente, se construyó Villa Adriana, consolidando así un desarrollo sobre el costado occidental de la Avenida 68. En dichos

⁵ De 1973 a 1977 se desarrollaron las torres 2, 3, 4 y 5, junto con las obras del centro comercial, el cual se convirtió en un elemento importante en el desarrollo de las áreas residenciales. El proyecto continuaría hasta 1984, cuando se comenzó la construcción del Castillo 73 en La Porciúncula, y se culminaría finalmente en 1986.



Imagen 5. Vista aérea de Villa Luz.
Fuente: Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo Ltda. La Organización: Breve Reseña de 20 Años.

proyectos, el desarrollo urbanístico busca generar un área central de parque alrededor del cual se desarrollan las viviendas.

De 1971 a 1976, se desarrolla la urbanización Villa Sonia, con 336 viviendas unifamiliares y bifamiliares que se constituyó en una de las primeras agrupaciones de vivienda realizadas sobre la Autopista del Sur de Bogotá.

En 1972 se desarrolla Villa Luz, en la Calle 57 con Transversal 85, que con 1800 viviendas construidas representa uno de los proyectos de mayor volumen desarrollados por la Organización. La alta concentración de habitantes del proyecto habitacional se complementó con un gran parque y con un centro comercial.

La actividad constructora de la firma prosiguió en 1976 con la construcción de 618 unidades de vivienda en Villa del Prado. En 1977-1978 apareció un proyecto en la Autopista Norte con Calle 170, la Urbanización Villa del Prado, dirigido al estrato medio y el cual albergaba 2400 viviendas unifamiliares y bifamiliares agrupadas unas alrededor de parques y otras sobre calles muy cortas. Igualmente, se construyeron las urbanizaciones Villa de Río, también ubicada sobre la Autopista Sur, y Villa de Magdala, localizada en el costado oriental de la Autopista Norte. En total, en el periodo desde 1971 hasta 1978, la Organización construyó un total de 5.700 unidades de vivienda.

Por esta época se funda la constructora *Pedro Gomez y Cía.*, la cual comenzó con proyectos masivos de vivienda dirigidos a estratos medios y bajos, actividad que luego se extendería al mercado de los estratos altos. Así, en 1972, la firma construye la Urbanización Calatrava en las colinas de Suba con Calle 118, un conjunto residencial de 112 casas de estilo campestre bajo el concepto del conjunto cerrado aislado del resto de la ciudad y bajo el concepto comercializado de la “seguridad”.

Posteriormente, en 1974, la firma desarrolla la urbanización La Floresta, un proyecto habitacional de 353 unidades de vivienda entre casas y apartamentos, localizado sobre la Avenida 68.

Es para este mismo año que la empresa acomete uno de sus más ambiciosos proyectos hasta entonces, la construcción de un complejo residencial, de comercio, recreación y trabajo. Surge así Multicentro, donde un total de 1194 apartamentos y 32 casas fueron construidos de forma anexa al centro comercial Unicentro, integrando de manera intencional y planificada la vivienda al comercio, creando así un mercado propio a la oferta desplegada por los locales comerciales del complejo.

En este mismo año, al noroccidente de la Autopista a Medellín se desarrolla el proyecto Entre Ríos, con 880 apartamentos y 252 casas, cuya construcción se extendería hasta el año 1981. En 1978, hacia otra de las principales entradas a Bogotá como lo es la Autopista Norte, la compañía construye la urbanización Santacoloma, proyecto de vivienda para estratos altos, con 286 apartamentos, 130 casas y 13 locales, desarrollado bajo un concepto de conjunto cerrado sabanero–campestre con grandes zonas verdes. Este tipo de proyectos enmarcaría la pauta durante los siguientes años de actividad de la empresa, la cual de 1976 a 1979 construyó las

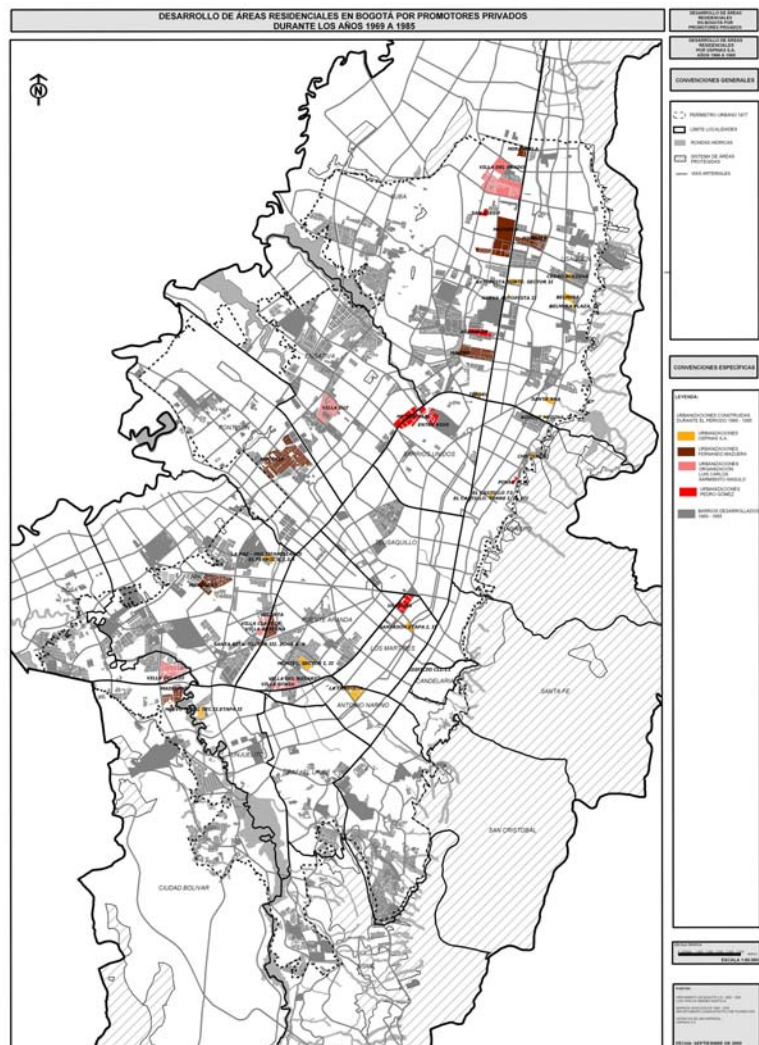


Imagen 6. Metrópolis.
Fuente: Pedro Gómez y Cía. S.A. *Un Mejor Modo de Vivir*.

urbanizaciones Antigua, El Recreo de los Frailes y El Balcón de Lindaraja, todos ellos dirigidos al sector alto del mercado inmobiliario.

En 1979, la firma *Pedro Gómez y Cía. S.A.* desarrolla un proyecto de 1154 apartamentos para estratos medio y medio-bajo, la urbanización Usatama, localizada en la Carrera 29 A con Diagonal 22 C, sobre terrenos en donde antes funcionaban los talleres de los Ferrocarriles Nacionales.

Años después, en 1982 y hasta 1985, la empresa desarrolla las urbanizaciones Metrópolis y Alabanza, esta última un desarrollo de 896 apartamentos localizados sobre la Avenida 127 con carrera 38.



Plano 3. Desarrollo de áreas residenciales en Bogotá por promotores privados. 1969-1985.
Fuente: Elaboración del autor.

PROMOTOR	AÑO	URBANIZACION	BARRIO	AREA - m2
OSPINAS	1960,1972	NUEVO MUZU. SECT.I,II.ET I	NUEVO MUZU	58.821,0
	1970	EDIFICIO CLL.13	LA CATEDRAL	4.819,9
	1971	CEDRO BOLIVAR	CEDRO SALAZAR	30.783,4
		MONTES. SECTOR I, II	EL REMANSO	104.325,7
		SANTA ANA	SANTA ANA OCCIDENTAL	52.620,6
	1971,1973	EL CASTILLO. TORRE I, II, III	LA PORCIUNCULA	20.321,7
	1972	CHICO ALTO	EL REFUGIO	25.329,4
		NUEVO MUZU, SEC.II.ETAPA II	NUEVO MUZU	65.065,0
	1973,1975	SANTA RITA. SECTOR III. ZONA B.	ALQUERIA DE LA FRAGUA	5.442,2
		1974	AUTOPISTA NORTE. SECTOR II	LOS CEDROS
LA FRAGUITA			LA FRAGUITA	131.377,0
1975		TERUEL	ESTORIL	18.052,3
1975,1981		BOSQUE MEDINA, II	ESCUELA DE INFANTERIA	13.655,1
1982		LA PAZ - MULTIFAMILIARES	MARSELLA	20.419,8
		NUEVA AUTOPISTA II	LOS CEDROS	8.401,9
1983		BELMIRA	CEDRO NARVAEZ	15.843,5
1983,1987		BELMIRA	CEDRO NARVAEZ	47.083,5
		BELMIRA PLAZA, II	CEDRITOS	16.059,5
		SANFASÉN ETAPA I, II	EL LISTON	46.469,4
1984		EL CASTILLO 73	LA PORCIUNCULA	4.061,7
1985, 1987		EL FERROL 1,2,3,4	MARSELLA	34.315,6
1986		BELMIRA. MULTIFAMILIARES	CEDRO NARVAEZ	28.076,6
		CAPRI	CAOBOS SALAZAR	58.849,1
FERNANDO MAZUERA	1970	MALIBÚ	MONACO (en blanco)	303.914,6 37.841,7
		MANDALAY	MANDALAY TECHO	204.185,9 94.714,2
		MILENTA	PROVIVIENDA NORTE	145.997,9
		MODELIA	MODELIA MODELIA OCCIDENTAL	128.218,2 400.503,9
			SANTA CECILIA	275.691,6
	1980	MADELENA	MADELENA	200.713,8
		MAGDALA	ESTRELLA DEL NORTE	266.808,7
		MAZUREN	CANTAGALLO	467.773,7
			MAZUREN VICTORIA NORTE	248.273,6 10.197,4
		MIRANDELA	MIRANDELA	80.596,7

ORGANIZACION. LUIS CARLOS SARMIENTO	1970,1972	VILLA ADRIANA	PROVIVIENDA ORIENTAL	53.756,2
	1970,1975,1976	VILLA CLAUDIA	PROVIVIENDA ORIENTAL	48.228,1
	1971,1976	VILLA SONIA	AUTOPISTA MUZU	44.838,8
	1972	VILLA LUZ	VILLA LUZ	310.827,2
	1975	VILLA DEL ROSARIO	AUTOPISTA MUZU ORIENTAL	89.452,3
	1977	VILLA DEL PRADO	VILLA DEL PRADO	496.341,7
			(en blanco)	411.472,6
	VILLA DEL RIO	VILLA DEL RIO	285.584,7	
PEDRO GÓMEZ y CIA. S.A.	1981	ENTRE RIOS	ENTRERIOS	125.602,0
			(en blanco)	32.232,6
	1982	METROPOLIS	LAS FERIAS	73.013,7
			METROPOLIS (en blanco)	215.973,3 13.764,2
	1985	ATABANZA	CANODROMO PRADO VERANIEGO SUR	72.391,0 66.909,3
			PINAR ALTO	LOS ROSALES
		SAN DIEGO	BRITALIA (en blanco)	6.801,2 45.168,0
				USATAMA
		USATAMA	115.795,1	
TOTAL GENERAL				6.408.903,2

Cuadro 3. Proyectos realizados por Ospinas y Cia. S.A., Org. Sarmiento Angulo y Fernando Mazuera y Cia S.A, 1969 – 1985.

Fuente: Cálculos del autor basados en datos de, Ospinas y Cia. S.A, *Crónica de una empresa. 1932-1995*; Mazuera Villegas, Fernando. *Cuento mi Vida*; Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo Ltda. *La Organización: Breve Reseña de 20 Años*.

En todo este periodo de gran florecimiento de la actividad edificadora, algunos elementos del esquema de negocio de la construcción de vivienda cambiaron sustantivamente. El anterior modelo según el cual los terrenos eran aportados por terratenientes fue remplazado por otro en el cual las empresas constructoras comenzaron a conformar su propio banco de tierras para el desarrollo de futuros conjuntos residenciales, garantizado una rotación de proyectos cada 10 años. El hecho más significativo de este periodo es quizás la atomización de la producción privada, debida en parte al sistema capital financiero establecido por medio de la figura del UPAC y por la constitución de corporaciones privadas de ahorro y vivienda, encargadas de promover el ahorro y de canalizarlo hacia una industria de la construcción dominada por el accionar privado.

Crisis y recuperación de la construcción, 1985 – 1997.

En este periodo, el sector de la construcción sigue presentando un crecimiento tal, que de un estimado de 143.713 metros cuadrados construidos mensualmente en el periodo inmediatamente anterior, se pasa a 349.817 metros cuadrados. Dicha tendencia fue propiciada por varios factores, destacándose entre ellos la monetización de divisas provenientes de la minibonanza cafetera, los cuales permitieron que la economía contara con el volumen de dinero necesario para desarrollar sus actividades y que parte de estos recursos fueran captados por las corporaciones de ahorro y vivienda.

No obstante, el desempeño del sector constructor privado comienza a sufrir un descenso a partir del año 1987 por causa de los efectos que trajeron las reformas introducidas al sistema del UPAC por los Decretos 720 y 721 y la Resolución No. 23, los cuales reglamentaban poner un énfasis en la financiación de estratos bajos y disminuir el desarrollo de la vivienda para los estratos medios y altos, sobre los cuales el mercado manejaba otro tipo de dinámica. De la misma forma, otra de las modificaciones planteadas por la reforma era que las corporaciones tendrían que suscribir parte de sus captaciones en Bonos de Desarrollo Urbano emitidos por el Banco Central Hipotecario, lo cual disminuía ostensiblemente su libertad de acción en términos de productividad.

Por otra parte, la política de apoyo a la inversión privada, pregonada en el Plan de Desarrollo del gobierno de entonces no era clara para el sector de la construcción. En la distribución de recursos del programa de vivienda de Belisario Betancurt, el sector privado manejaba directamente el 64 por ciento de los mismos, en tanto que en el programa del presidente Virgilio Barco este porcentaje disminuyó hasta el 29 por ciento del total de recursos. Este tipo de fluctuaciones era el reflejo de las variaciones a que estaba sometida la actividad constructora en relación con sus variables determinantes y con la política económica del país.

La crisis de la construcción a finales de los noventa afectó fuertemente a firmas como *Ospinas*, al punto de que la empresa tuvo necesidad de acogerse a la Ley 550 de reestructuración económica. La empresa solamente pudo sortear la crisis gracias a la construcción de proyectos de vivienda de interés social. A partir de entonces, *Ospinas* ha aprovechado la recuperación general del sector y ha recuperado cierta vitalidad a partir del desarrollo de multifamiliares como Santa María del Salitre, centrando así su actividad actual en proyectos de vivienda para estratos bajos y medios. Sin embargo, cabe anotar aquí que la firma no se ha alejado totalmente de la construcción de vivienda para estratos altos, para los cuales ha abierto nuevos frentes de acción sobre la periferia occidental de la ciudad de Bogotá, en Chía y en Suba.

Por el lado de la compañía *Pedro Gómez y Cía. S.A.*, ésta emprendió en 1986 la construcción de la urbanización campestre más grande de Colombia, Sidamanoy, un proyecto de vivienda

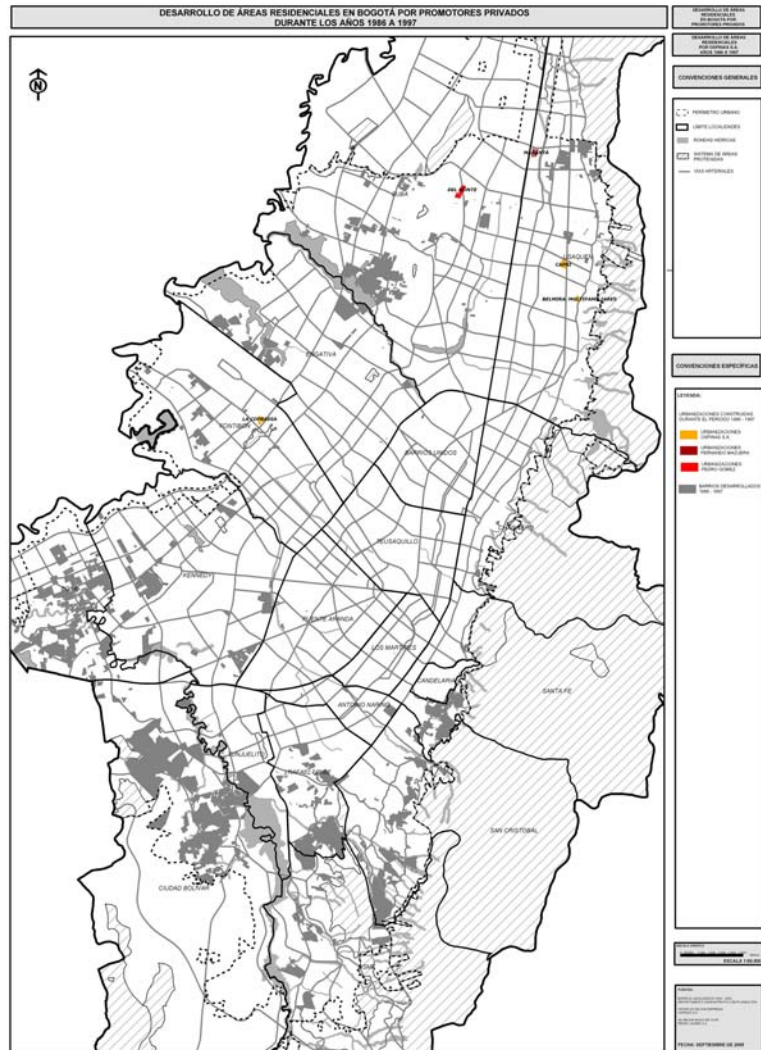
unifamiliar para estrato alto localizado en un bosque de 77 hectáreas de propiedad comunal en la sabana de Bogotá. Posteriormente, en 1987 y hasta 1992, la firma desarrolló proyectos de multifamiliares para clase media tales como San Diego, Icatá y un nuevo sector de Metrópolis sobre la Avenida 68, el cual constaba de 2.340 apartamentos, conformando una ciudadela con extensas zonas verdes, jardines y parqueaderos.

Con relación a la crisis de la construcción, la subida de las tasas de interés, la caída de la demanda de vivienda y la recesión sufrida por la economía entre 1995 y 1997, produjeron en la firma *Pedro Gómez y Cía. S.A.* una fuerte iliquidez. Este hecho obligó a la empresa a vender propiedades y terrenos con el fin de pagar obligaciones financieras, así mismo a reducir su estructura organizacional hasta en un 30%. Este proceso de re-estructuración y el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, le permitieron a la compañía seguir funcionando durante el periodo de crisis, a partir del cual, la compañía decide incursionar en otro tipo de proyectos como la construcción de centros comerciales y grandes megaproyectos habitacionales en el norte de la ciudad más tendientes hacia el “*ghetto urbano*” que hacia la conformación de ciudad.

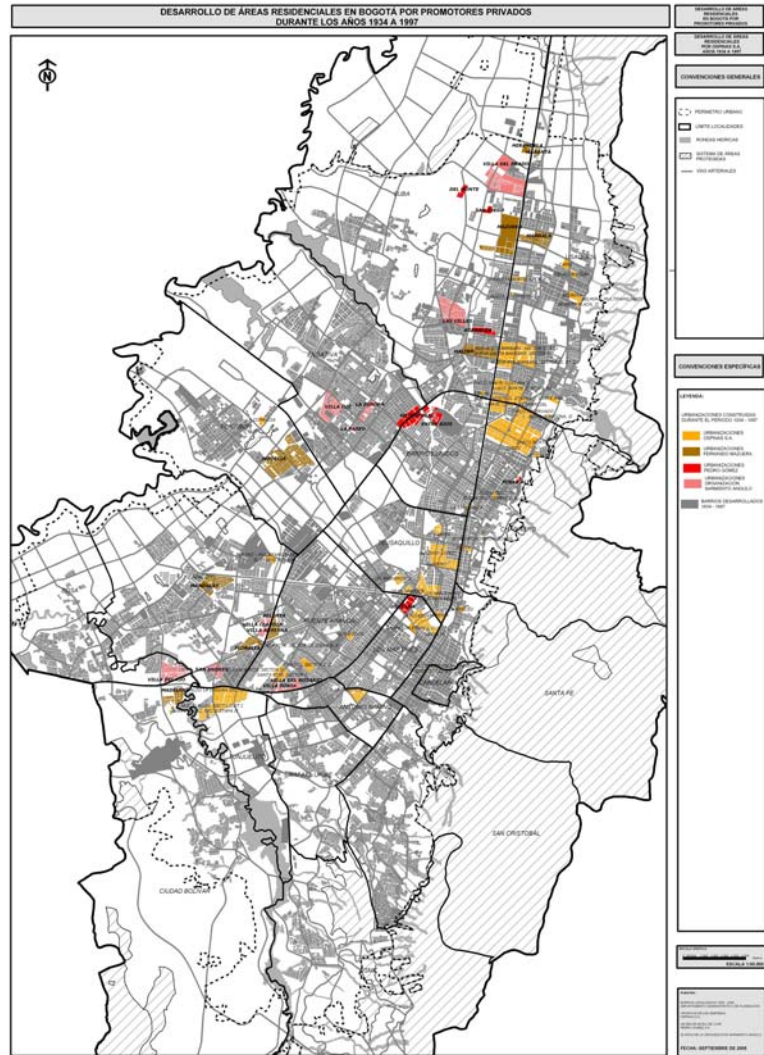
PROMOTOR	ANO	URBANIZACIÓN	BARRIO	AREA - m2
MAZUERA	1990	MARANTÚ	EL CEREZO	39.818,0
		EL FRAILEJON		
OSPINAS	1985, 1987	EL FERROL 1,2,3,4	MARSELLA	34.315,6
	1986	BELMIRA. MULTIFAMILIARES	CEDRO NARVAEZ	28.076,6
		CAPRI	CAOBOS SALAZAR	58.849,1
	1987	LA COFRADIA	PUERTA DE TEJA	44.523,7
PEDRO GOMEZ	1985	ATABANZA	CANODROMO PRADO VERANIEGO SUR	72.391,0
				66.909,3
		PINAR ALTO	LOS ROSALES	20.934,2
		SAN DIEGO	BRITALIA (en blanco)	6.801,2 45.168,0
	USATAMA	COLSEGUROS	34.787,6	
		USATAMA	115.795,1	
1992	DEL MONTE	PORTALES DEL NORTE (en blanco)	66.583,4 11.478,3	
Total general				646.431,0

Cuadro 4. Proyectos realizados por Ospinas y Cia. S.A., Org. Sarmiento Angulo y Fernando Mazuera y Cia S.A, 1985 – 1992.

Fuente: Cálculos del autor basados en datos de, Ospinas y Cia. S.A, *Crónica de una empresa. 1932-1995*; Mazuera Villegas, Fernando. *Cuento mi Vida*; Pedro Gómez y Cia. S.A. *Un Mejor Modo de Vivir. 25 Años*.



Plano 4. Desarrollo de áreas residenciales en Bogotá por promotores privados. 1985-1997.
Fuente: Elaboración del autor.



Plano 5. Síntesis, desarrollo de áreas residenciales en Bogotá por promotores privados. 1934-1997.
Fuente: Elaboración del autor.

A manera de Conclusión

Una vez terminado este recorrido sobre el accionar de los promotores privados en la construcción de áreas residenciales en la ciudad de Bogotá, podemos apreciar que la distribución de la actividad edificatoria se modifica en el tiempo, dependiendo de múltiples factores como son los precios de la tierra en los diferentes sectores, las preferencias de los demandantes, la calidad y cobertura de servicios públicos con que cuentan los terrenos, el tipo de

proyecto, las vías de acceso y los medios de transporte, y los manejos gubernamentales que se adoptan en relación con las políticas crediticias o de desarrollo urbano.

Como se pudo apreciar en la periodización planteada, existen dos momentos de atomización del desarrollo de las áreas residenciales: un inicial hacia los años sesenta, llevado a cabo por promotores privados entre los cuales sobresale la firma *Ospinas*; y un segundo momento que va desde 1970 hasta 1985, el cual se caracteriza por la proliferación de diversas empresas constructoras. A partir de este momento, y por causa de la crisis experimentada por el sector de la construcción, los promotores privados iniciaron un descenso en el desarrollo de urbanizaciones residenciales y empezaron a buscar nuevos mercados en los cuales obtener ganancias.

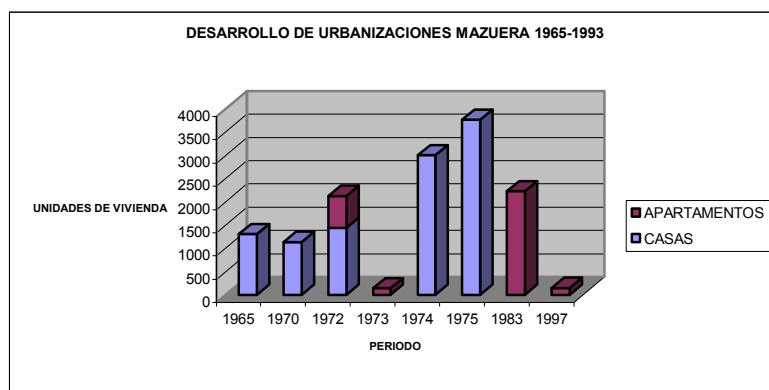


Gráfico 1. Desarrollo de urbanizaciones de la firma Fernando Mazuera, 1965-1993. Fuente: Cálculos del autor, basados en, Fernando Mazuera Villegas. *Cuento mi Vida*.

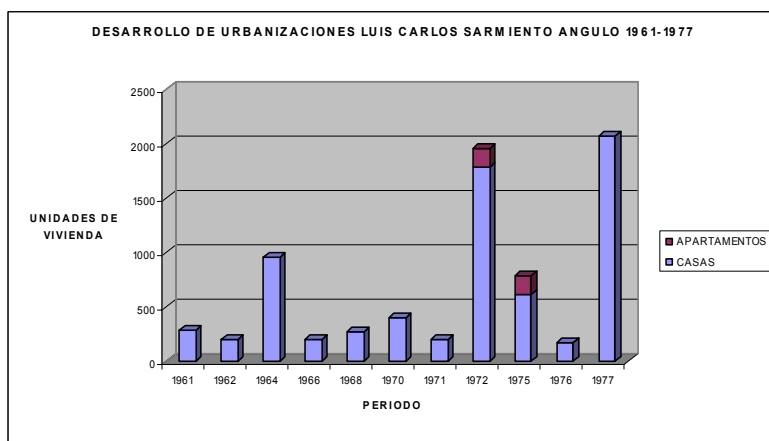


Gráfico 2. Desarrollo de urbanizaciones de la Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo, 1961-1977. Fuente: Cálculos del autor, basados en, Organización Luis Carlos Sarmiento Angulo Ltda. *La Organización: Breve Reseña de 20 Años*.

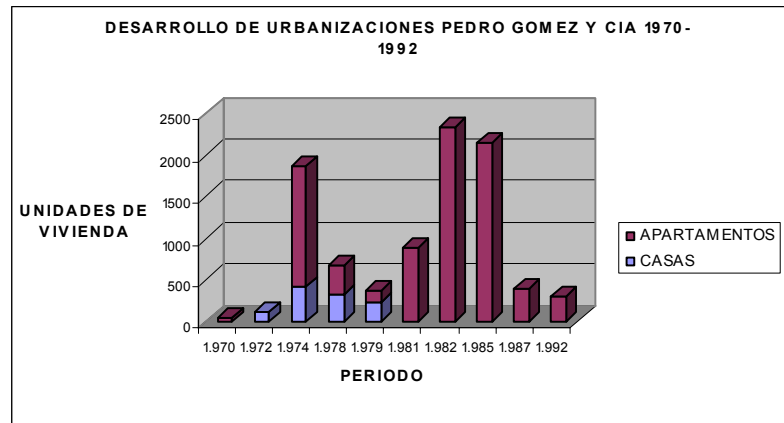


Gráfico 3. Desarrollo de urbanizaciones de la firma Pedro Gómez y Cía. S.A., 1970-1992.

Fuente: Cálculos del autor, basados en, Pedro Gómez y Cía. S.A. *Un Mejor Modo de Vivir. 25 Años.*

“Las ciudades seguirán desarrollándose, incluso es probable que aun tengan que ampliar sus límites en el futuro próximo. Pero esta vez sería una grave dejación de responsabilidad, por parte de quienes tienen la competencia, que este proceso se produjera de forma ‘natural’ u organizado por las fuerzas que operan en el mercado, como se ha venido desarrollando, sin algún tipo de posición respecto a cómo debe producirse esa evolución, que en el momento actual debe entenderse como un pronunciamiento respecto a qué hacer con la ciudad existente, cómo considerarla y actuar sobre ella dando respuesta a sus potencialidades, sean éstas arquitectónicas, urbanísticas, económicas o sociales”.

Luis González Tamarit,
El Regreso a la Ciudad Construida. La Recuperación de la Ciudad.