

Proceso de gentrificación en barrio San Francisco, Bucaramanga en el marco del desarrollo inmobiliario 2015-2022 (un análisis a la revalorización del uso del suelo)

Fernando Luis Ríos Ortiz y Jhonny Aminadadt Fuentes Álvarez

**Trabajo de grado en modalidad de monografía para optar al título de Especialización en
Avaluó**

Director

Jorge Villadiego Lorduy

PhD en Geografía

Universidad Santo Tomás, Bucaramanga

División de Ingenierías y Arquitectura

Especialización en Avalúos

2025

Dedicatoria

Primeramente, dedicarle este título al Todo Poderoso creador del cielo y de la tierra, DIOS; luego agradecerles a mis padres Jairo Ríos y Carmen Ortiz que sin duda me apoyaron de manera única a que siguiera luchando por crecer académicamente, por sus consejos y exhortaciones a hacer lo debidamente bien, a mi hermano Luis, Tatiana, Jairo por darme palabras de aliento. A mis amistades que de una u otra forma hicieron parte de este proceso, como Marly Jerez en apoyo financiero. Y finalizo agradeciendo a esa persona que me ha acompañado durante los últimos años, mi pareja Sair Suarez, porque hemos luchado las altas y bajas y sin él este título hoy en día no fuese posible.

Fernando Luis Ríos Ortiz

A Dios, fuente de sabiduría, fortaleza y amor incondicional. Gracias por guiar cada uno de mis pasos. Todo lo que soy y lo que he alcanzado es por tu infinita gracia. A mis padres, Rigoberto Fuentes y Nallive Álvarez, mi mayor orgullo y mi motor. Gracias por su amor inmenso, por los sacrificios silenciosos. Este título también les pertenece, porque ha sido construido con su esfuerzo y su esperanza en mí. A mi tía Eloína Fuentes, por ser como una segunda madre. Gracias por estar, siempre. A mi primo y hermano, *José Eduardo Vargas Fuentes*, por creer en mí incluso cuando yo no podía hacerlo, por tu compañía sincera, por en soñarme que la palabra dada es sagrada, por ese empujón que tanto me hacía falta y por ser ese pilar que no se tambaleo en ningún momento.

Este título no solo es un logro académico, es una historia de amor, fe, familia y esperanza. A ustedes, que han sido mi sostén, mi refugio y mi fuerza: esta meta también es suya. Los amo con todo mi corazón.

Jhonny Aminadad Fuentes Álvarez

Contenido

Introducción 10

1. El proceso de gentrificación en el Barrio San Francisco de Bucaramanga: un análisis de la revalorización del suelo y el impacto del desarrollo inmobiliario (2015-2022)..... 13

 1.2 Planteamiento del problema..... 13

 1.3 Objetivos 17

 1.3.1 Objetivo general 17

 1.3.2 Objetivos específicos 17

 1.4 Justificación..... 18

2. Marco referencial 19

 2.1 Marco conceptual 19

 2.2 Estado del arte 22

3. Metodología 26

4. Análisis y resultados 28

 4.1 Análisis de las iniciativas de desarrollo inmobiliario en el Barrio San Francisco (2015-2022) y su impacto en la transformación física y económica del área. 28

 4.1.1 Iniciativas de Desarrollo Inmobiliario en el barrio San Francisco de Bucaramanga (2015-2022)..... 28

 4.1.2 Transformación física: cambios en infraestructura e impacto en el paisaje urbanístico del barrio San Francisco (2015-2022) 51

 4.1.3 Transformación económica: evolución de precios y su impacto en el mercado inmobiliario local (2015-2022)..... 53

4.2 Impactos de la gentrificación en los residentes originales del barrio San Francisco: transformaciones socioeconómicas, demográficas y en el acceso a servicios desde el 2015 al 2022.	56
4.2.1 Transformaciones demográficas en el barrio San Francisco, Bucaramanga	56
4.2.2 Cambios en las condiciones socioeconómicas	59
4.2.3 Acceso a servicios y cambios en el uso del suelo.....	68
4.3 Impactos de la revalorización del suelo en la vivienda y el uso del suelo en el barrio San Francisco (2015–2022).....	71
4.3.1 Revalorización del suelo como motor de densificación urbana	71
4.3.2 Efectos sobre la identidad urbana y el paisaje construido	72
5. Conclusión	76
Referencias.....	78

Lista de tablas

Tabla 1. <i>Metodología</i>	26
Tabla 2. Estratificación de algunos barrios centrales de Bucaramanga	39
Tabla 3. <i>Año 2018</i>	47
Tabla 4. <i>Año - IPC</i>	48
Tabla 5. <i>IPC - 2019</i>	49
Tabla 6. <i>IPC - 2020</i>	49
Tabla 7. <i>IPC - 2021</i>	50
Tabla 8. <i>IPC - 2022</i>	50
Tabla 9. <i>IPC</i>	62
Tabla 10. <i>IPC año a año</i>	63
Tabla 11. <i>Transformaciones socioeconómicas, demográficas y en el acceso a servicios desde el 2015 al 2022</i>	70

Lista de figuras

Figura 1. <i>Localización del barrio San Francisco, Bucaramanga</i>	29
Figura 2. <i>Actividades económicas del suelo del barrio San Francisco, Bucaramanga</i>	31
Figura 3. <i>Mapa de tratamiento urbanístico del barrio San Francisco</i>	33
Figura 4. <i>Inmuebles en abandono</i>	34
Figura 5. <i>Proyectos urbanísticos inmobiliarios del barrio San Francisco</i>	35
Figura 6. <i>Equipamientos y dotaciones cercanas al barrio San Francisco</i>	37
Figura 7. <i>Mapa de conexión barrio San Francisco con el área metropolitana de Bucaramanga</i>	40
Figura 8. <i>Análisis de valor de terreno 1</i>	41
Figura 9. <i>Análisis de valor de terreno 2</i>	41
Figura 10. <i>Análisis de valor de terreno 3</i>	42
Figura 11. <i>Análisis de valor de terreno 4</i>	42
Figura 12. <i>Análisis de valor de terreno 5</i>	43
Figura 13. <i>Análisis de valor de terreno 6</i>	43
Figura 14. <i>Análisis de valor de terreno 7</i>	44
Figura 15. <i>Análisis de valor de terreno 8</i>	44
Figura 16. <i>Análisis de valor de terreno 9</i>	45
Figura 17. <i>Análisis de valor de terreno 10</i>	46
Figura 18. <i>Análisis de valor de terreno 11</i>	47
Figura 19. <i>Fachada de viviendas unifamiliares barrio San Francisco</i>	51
.....	51
Figura 20. <i>Vista panorámica barrio San francisco desde Azis Condominio</i>	52

Figura 21. <i>Método de Fitto y Corvini</i>	54
Figura 22. <i>Relación entre los agentes gentrificante</i>	57
Figura 23. <i>Flujo entre los agentes gentrificadores en el barrio San Francisco</i>	58
Figura 24. <i>Cuadro de proyectos nuevos a junio 30 de 2018</i>	60
Figura 25. <i>Análisis estadístico – cuadro de proyectos PH nuevos 2018</i>	61
Figura 26. <i>Análisis estadístico – cuadro de proyectos PH nuevos 2018 – estrato 3</i>	61
Figura 27. <i>Análisis estadístico – cuadro de proyectos PH nuevos 2018 – lonja de Santander.</i> ..	62
Figura 28. <i>Fachada del edificio RR43 vivienda en arriendo de Marly Jerez</i>	66
Figura 29. <i>Viviendas ubicadas sobre la calle 14 de uso mixto</i>	67
Figura 30. <i>Edificación en venta en el barrio San Francisco</i>	67
Figura 31. <i>Viviendas tradicionales en abandono o deplorables en el barrio San Francisco</i>	68
Figura 32. <i>Panorámica aérea del parque San Francisco</i>	69
Figura 33. <i>Edificio Vive Mardel</i>	70

Resumen

A continuación, se examinará el fenómeno de la gentrificación en el barrio San Francisco de Bucaramanga entre 2015 y 2022, el barrio experimentó un proceso de gentrificación asociado al desarrollo inmobiliario y a la revalorización del suelo. Este fenómeno se dio cuando áreas centrales con infraestructura consolidada atrajeron inversión inmobiliaria y comercial, lo que generó aumentos en los valores del suelo, los arriendos y los impuestos. Como consecuencia, se produjo el desplazamiento de residentes tradicionales y la llegada de nuevas dinámicas sociales y económicas. El cambio urbano fue evidente: las viviendas unifamiliares dieron paso a bodegas, talleres y comercios, y con la implementación del POT 2014–2027 se permitió la construcción en altura, atrayendo proyectos residenciales y de uso mixto. La inversión pública en vías, alumbrado y espacio público incentivó aún más la participación de constructoras y compradores, generando especulación del suelo. Entre 2015 y 2022, el precio del metro cuadrado se triplicó, el estrato socioeconómico aumentó y la población disminuyó. Se identificaron tres agentes principales del proceso: el Estado, el mercado inmobiliario y los propietarios, quienes vendieron o arrendaron buscando mayor rentabilidad. Estos factores transformaron el paisaje urbano, consolidando corredores comerciales, nuevas dotaciones y mejores servicios, pero también provocaron la pérdida de identidad barrial, el debilitamiento del tejido comunitario y un incremento de la población flotante. En conclusión, la gentrificación en San Francisco trajo beneficios económicos y de renovación urbana, aunque con un alto costo social para los habitantes originales, evidenciando cómo el mercado inmobiliario y las políticas públicas reconfiguran la estructura social de las ciudades.

Palabras clave: gentrificación, revalorización, renovación urbana, mercado inmobiliario, valorización.

Abstract

The following examines the phenomenon of gentrification in the San Francisco neighborhood of Bucaramanga between 2015 and 2022, during which the area experienced an urban transformation linked to real estate development and land revaluation. This phenomenon occurred as central areas with consolidated infrastructure attracted real estate and commercial investment, leading to increases in land values, rents, and taxes. Consequently, traditional residents were displaced, and new social and economic dynamics emerged. The urban change was evident: single-family homes were replaced by warehouses, workshops, and businesses, and with the implementation of the Land Use Plan (POT) 2014–2027, high-rise construction was allowed, attracting residential and mixed-use projects. Public investment in roads, lighting, and public spaces further encouraged the participation of developers and buyers, generating land speculation. Between 2015 and 2022, the price per square meter tripled, the socioeconomic stratum increased, and the population declined. Three main agents of the process were identified: the State, the real estate market, and the property owners, who sold or rented their properties seeking greater profitability. These factors reshaped the urban landscape, consolidating commercial corridors, new facilities, and improved services, but also causing loss of neighborhood identity, weakening of community ties, and an increase in transient population. In conclusion, gentrification in San Francisco brought economic and urban renewal benefits, but at a high social cost for the original residents, revealing how real estate markets and public policies reshape the social structure of cities.

Keywords: gentrification, revaluation, urban renewal, Real estate market, revalorization

Introducción

Las ciudades son organismos dinámicos en constante transformación. El crecimiento poblacional, la presión del mercado inmobiliario y las políticas de planificación urbana configuran escenarios donde la estructura socioespacial se reinterpreta de manera permanente. Uno de los fenómenos más relevantes en este proceso es la gentrificación, entendida como la transformación de barrios tradicionales mediante la renovación urbana y el aumento del valor del suelo, lo que conlleva a la llegada de nuevas clases sociales y, en muchos casos, al desplazamiento de los residentes originales (Molina, 2016; Salinas y Romero, 2019).

Aunque el concepto tuvo sus primeras aplicaciones en contextos europeos y anglosajones, hoy constituye una realidad ineludible en América Latina. Investigaciones en ciudades como Bogotá, Medellín, Santa Marta y Barranquilla han demostrado que la gentrificación no se limita a la modernización física del entorno, sino que también representa una estrategia para recuperar áreas centrales de la ciudad, aprovechando su accesibilidad a infraestructura, bienes y servicios (Salinas y Romero, 2019; Mejía y Ospina, 2016). Este proceso se da en un marco de globalización y neoliberalismo urbano, donde la lógica del mercado se impone sobre las dinámicas comunitarias (Smith, 2012; Hernández, 2016).

En Bucaramanga, pese a ser una de las ciudades con mayor crecimiento inmobiliario en Colombia, los estudios académicos sobre gentrificación son escasos. Sin embargo, las transformaciones recientes permiten evidenciar su presencia, especialmente en el barrio San Francisco, un sector con más de un siglo de historia que inicialmente se consolidó como espacio residencial y artesanal particularmente asociado con la industria del calzado y que, en las últimas décadas, se ha convertido en un foco de interés para la inversión inmobiliaria. El Plan de Ordenamiento Territorial (2014 - 2027) marcó un punto de inflexión al permitir construcciones en

altura y usos mixtos, lo que incentivó el ingreso de grandes proyectos residenciales y comerciales en el área (Alcaldía de Bucaramanga, 2014).

Este cambio normativo, sumado al auge del mercado inmobiliario, desencadenó un aumento acelerado en el valor del suelo y de los arriendos: mientras que en 2015 el metro cuadrado en el barrio costaba alrededor de \$1.200.000 COP, para 2022 alcanzó valores cercanos a \$3.500.000 COP (Lonja propiedad raíz de Santander, 2018; Viviendo, 2022). En paralelo, la población residente disminuyó significativamente, pasando de 12.500 habitantes a cerca de 8.700, reflejo de procesos de desplazamiento y auto expulsión por el encarecimiento de la vida urbana (DANE, 2022). Estas dinámicas reconfiguraron el perfil socioeconómico del barrio, que transitó de estratos 2 y 3 a 3 y 4, modificando también su identidad comunitaria.

La relevancia de esta investigación radica en ofrecer un análisis integral del fenómeno en el contexto de una ciudad intermedia como Bucaramanga. En particular, se busca examinar cómo interactúan los principales agentes gentrificadores; tales como el Estado, a través de sus políticas públicas; el sector inmobiliario, como motor del mercado; y los propietarios, mediante la venta o arriendo de inmuebles en la producción de un nuevo paisaje urbano (Ríos, 2021; Rojo, 2016). Más allá de la descripción de los cambios físicos, el estudio profundiza en las implicaciones sociales, económicas y culturales del proceso, preguntándose si la renovación urbana representa un beneficio colectivo o, por el contrario, un costo social para los residentes tradicionales.

En síntesis, este trabajo pretende ser un aporte académico al análisis de la gentrificación en Colombia, tomando como caso de estudio al barrio San Francisco de Bucaramanga durante el periodo 2015–2022. A través de un enfoque mixto que combina revisión documental, observación de campo y testimonios de actores locales, se busca comprender las tensiones entre el progreso urbanístico y la preservación de la identidad barrial. Este análisis no solo ilumina la realidad de un

barrio en particular, sino que ofrece claves para entender los desafíos que enfrentan las ciudades intermedias del país en la construcción de modelos urbanos más inclusivos y sostenibles.

1. El proceso de gentrificación en el Barrio San Francisco de Bucaramanga: un análisis de la revalorización del suelo y el impacto del desarrollo inmobiliario (2015-2022)

1.2 Planteamiento del problema

Las ciudades en sus dinámicas de estructuración urbana permanente buscan maximizar su potencial de desarrollo, bajo un modelo de progreso que impulse a que su patrón socioespacial sea más funcional y atractivo conllevando a contrarrestar nuevos desafíos de desarrollo; como es el caso de la gentrificación, cuyo fenómeno urbano reconfigura un nuevo modelo socio espacial a través del tiempo.

El concepto de gentrificación se define desde varias vertientes entre autores de escuelas europeas, anglosajonas, y latinoamericanas. Según Molina (2016), se puede definir la gentrificación como “...un proceso de transformación del territorio caracterizado por el incremento del valor del suelo y los bienes y servicios” (Molina, 2016. p.2), ese incremento del valor de suelo, los bienes y servicios generan un trasfondo para un análisis socioeconómico, puesto que se entiende que la valorización del suelo está asociada a que por defecto se incrementa el valor de los impuestos, la renta, el alquiler, un mayor costo en los servicios domiciliarios, entre otros aspectos.

Para analizar este proceso es importante mencionar autores como Salinas y Romero (2019) el cual citan en su escrito a Smith (2012) como referentes de como:

La gentrificación no es sólo la renovación de vivienda, sino que es parte de una estrategia para recuperar las áreas centrales de la ciudad y espacios selectivos, que significan accesibilidad a infraestructura, bienes y servicios variados, por parte de las clases medias-altas. De igual manera, el proceso de gentrificación implica ciertos cambios en el espacio construido y comportamientos de la renta del suelo que hay que analizar (p. 3).

De acuerdo con Salinas y Romero (2019), se puede deducir que este proceso nace cuando se busca recuperar áreas “selectas” que cuentan con una configuración de servicios e infraestructura ya consolidadas, generando un alza en el costo y valor del suelo.

Asimismo, lo expresa Sebastiani et al, “La gentrificación es un proceso generalizado y global que está contribuyendo a la transformación de la estructura interna de las ciudades.” (2017, p1) por lo que se puede determinar que este proceso más allá de ser una problemática de los países del primer mundo ha estado en ciudades latinoamericanas en proceso de desarrollo, esta problemática, o quizás, este fenómeno nace a partir de la solución de una problemática como es la intervención, ya sea por parte del estado o por parte de los entes privados, que ha contribuido a la reconfiguración socio espacial de las ciudades.

Ahora bien, estudios en Latinoamérica sobre este proceso se han venido realizando desde finales de los años 90’s Cabezas y Perren (2016), conllevando a deducir que este fenómeno urbano en Latinoamérica es reciente; en el caso de Colombia, se encuentran estudios de caso para ciudades como: Medellín (Molina, 2016), Santa Marta y Barranquilla (Mejía y Ospina, 2016), Bogotá (Benavides, 2017) estos estudios de caso son sobre las principales ciudades de Colombia, aunque se evidencia la problemática en ciudades que hacen parte de la red de patrimonio de Colombia (Ríos, 2021).

En el caso de Bucaramanga la cual configura un área metropolitana con los municipios de Floridablanca, Girón y Piedecuesta, a la fecha no se evidencia estudios publicados sobre este fenómeno urbano, pero llama la atención y se han realizado discusiones, lo cual se ha convertido en foco de atención en el medio de comunicación de la planificación y la construcción frente al proceso de gentrificación como lo señala en un artículo crítico de Alejandro Ordóñez Ortiz de la revista digital El Frente:

Por desgracia, se ha venido extendiendo a muchos otros ámbitos del desarrollo de la ciudad, como la gentrificación forzada desde la norma, la ausencia de planificación a escala barrial, el menosprecio por el paisaje urbano definido a partir de las alturas edificatorias, el desdén constante frente a la evolución de los barrios y sus dinámicas socio económicas, etc. (El Frente, 2020, párr.4)

Mostrando una señal que en Bucaramanga este proceso se ha venido presentando, señalando la Norma urbana ligada al Plan de Ordenamiento Territorial POT (2014-2027) de la ciudad, una falta o “ausencia de planificación a escala barrial” es decir, más micro zonal, señalando que la evolución de los barrios y sus dinámicas socioeconómicas deben ser tenidas en cuentas.

En este mismo sentido, vale señalar que el proceso de gentrificación se presenta debido a agentes gentrificadores, Ríos (2021) señala que son 4 los agentes: El estado, las inmobiliarias, el turismo, y los propietarios. En lo que compete al Estado son por las políticas para la aplicación de la norma urbana, los agentes inmobiliarios como agente comercial en un mercado de la propiedad inmobiliaria, el turismo o sector económico afín al turismo, y los propietarios, ya sea por el abandono en el que muchas veces dejan sus propiedades o por el cambio de los usos de suelo de su propiedad.

El estudio de caso para esta investigación es en el barrio San Francisco ubicado en la ciudad de Bucaramanga, en la misma localidad con mismo nombre; el interés de realizar el estudio a este barrio se debe a que presenta una dinámica particular, y es la transformación del paisaje urbano por el aumento de la construcción en altura, la dinámica comercial y de bienes y servicios, rehabilitación del sector a través de una renovación urbana, siendo un barrio que desde su configuración ha estado ligado a ser un barrio medio alto, unifamiliar, con una tipología de vivienda o construcciones no mayores a los 5 pisos de altura, lo que a priori se ha podido observar

que ha iniciado un cambio en sus construcciones, en el uso del suelo y en la transformación socio espacial.

Por otra parte, se puede señalar que Bucaramanga se ha convertido en la ciudad con mayor índice aumento en el valor del mercado inmobiliario como lo señala la revista Portafolio (2022) la cual expresa: la investigación reveló que Bucaramanga con un porcentaje del 7.92% es una de las ciudades donde más incrementó el costo de los inmuebles (Párr.10), esta investigación fue realizada con el fin de mostrar cómo se ha venido desarrollando el mercado inmobiliario, que evidencia una realidad cuyo objeto de análisis es el coste de la vivienda y el poder adquisitivo para conseguirla.

El mercado inmobiliario en altura se acentúa frente a la limitación de la oferta de suelo como lo expresa López, Gasic y Meza (2012): el mundo empresarial inmobiliario, lo asocian con la limitación de la oferta de suelo para extensión producto de las normativas metropolitanas, lo que "incentivaría" una producción inmobiliaria en altura con mayores costos de suelo, en desmedro de menores densidades (Párr. 8), lo que traduce que la construcción en altura trae consigo aumento en los costos de suelo, por ende, las nuevas edificaciones del barrio San Francisco han traído consigo una posible especulación en el aumento en el valor del suelo.

Sin duda, para los especializados en la valorización de inmuebles el proceso de gentrificación puede alterar el valor los inmuebles a raíz del mercado inmobiliario como agente gentrificador; por consiguiente, es necesario comenzar a entender las variables que general el valor final de un inmueble, y su incidencia en las transformaciones del entorno, y en la configuración económica de un lugar.

Por consiguiente, es necesario plantearnos el siguiente cuestionamiento para resolver analíticamente y es:

¿Cómo se evidencia el proceso de gentrificación en el barrio San Francisco de la ciudad de Bucaramanga teniendo en cuenta el mercado inmobiliario dentro del periodo 2015-2022 como referencia para este estudio, frente a la valorización por el crecimiento de proyectos inmobiliarios en altura y su rehabilitación urbana?

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo general

Analizar el impacto del desarrollo inmobiliario en el proceso de gentrificación del Barrio San Francisco en Bucaramanga durante el período 2015-2022, evaluando cómo ha influido en la revalorización del suelo y en las características socioeconómicas de la zona.

1.3.2 Objetivos específicos

- Analizar las principales iniciativas de desarrollo inmobiliario en el Barrio San Francisco (2015-2022) y su impacto en la transformación física y económica del área.
- Evaluar cómo el proceso de gentrificación ha afectado a los residentes originales del Barrio San Francisco, incluyendo cambios en sus condiciones socioeconómicas, demográficas y en su acceso a servicios.
- Evaluar los efectos de la revalorización del suelo en la accesibilidad y precios de la vivienda en el Barrio San Francisco, y cómo estos cambios han afectado el perfil del uso del suelo en la zona.

1.4 Justificación

La presente investigación tiene como finalidad analizar el proceso de gentrificación por la dinámica inmobiliaria que se está presentando en la ciudad de Bucaramanga, específicamente en el barrio San Francisco.

Dentro del marco de la investigación resulta necesario analizar aquellos problemas urbanos actuales, que el mundo globalizado está afrontando, como es la gentrificación dejando como efecto la valorización del suelo en el mercado inmobiliario. De acuerdo con el diario El País en su publicación digital dice que “La mejora de los centros urbanos tiene un problema, resulta en un encarecimiento inmediato del barrio arreglado” (2016, párr.1-2) señalando como agente problemático la ya mencionada renovación urbana; por ende, “...Como futuros especialistas en avalúo se debe tener un enfoque innovador en el campo de trabajo, comprender los problemas sociales que enmarcan su accionar y estar en la capacidad de proponer soluciones novedosas que le agreguen valor a la sociedad en la cual se desempeña (Universidad Santo Tomás, 2025).

En este mismo orden, es vital no solo dar un valor comercial del barrio San Francisco; sino, conocer el ¿por qué de ese valor? Mas allá del cálculo matemático, ¿que está sucediendo?, ¿qué factores están involucrados a la hora de impulsar una nueva dinámica en dicho valor?; bajo esos cuestionamientos se abre todo un abanico de posibilidades a la hora de abordar una problemática como lo es la gentrificación y su efecto en el desarrollo inmobiliario de una ciudad teniendo como estudio de caso un barrio.

Este trabajo se hace necesario dado que el proceso de gentrificación se ha evidenciado en las principales ciudades del país, pero a la fecha no existe una investigación en la ciudad de Bucaramanga y es desde ahí que nace la premisa para realizar este análisis de investigación, describir este proceso y evidenciar como se ha venido manifestando.

No obstante, es importante mencionar que aún es poca la investigación sobre este proceso, así como lo afirman autores como Molina Saldarriaga que expresa: “Quizás uno de los fenómenos más importantes en este sentido, a pesar de los pocos estudios que en Colombia se han hecho sobre él, sea la gentrificación” (2016, p.1), lo cual hace referencia a la importancia de estudio que este proceso en el tema de la inversión del desarrollo urbano en las condiciones materiales y económicas de los territorios.

A su vez, es necesario conocer si el proceso de gentrificación dentro del contexto socio espacial y económico para el barrio San Francisco y la ciudad de Bucaramanga ha sido un proceso “beneficioso”, “negativo” o en su defecto, sin una afectación mayor o nulo; también analizar el comportamiento del mercado inmobiliario, el alza en valor de este durante el periodo 2015-2022.

Por consiguiente, este trabajo tiene como propósito ser un marco de referencia para futuras investigaciones de ámbito público y privado a la hora de analizar el proceso de gentrificación, el mercado inmobiliario y los efectos de este.

Asimismo, esta investigación nos abrirá las puertas para formarnos como profesionales especializados en avalúo de la universidad Santo Tomas con gran sentido investigativo en los procesos socioeconómicos, mercados inmobiliarios, políticos, espaciales que dentro de la academia se infunda.

2. Marco referencial

2.1 Marco conceptual

Esta monografía tiene una serie de conceptos en el cual se van a ir utilizando con mayoría durante la descripción de la investigación, estos se pueden definir por varios autores, esto con el fin de adentrar a los lectores a un acercamiento más minucioso, así como tener una claridad de la

temática y de términos con el fin de adentrar con mayor facilidad al objetivo de estudio que es la gentrificación en el barrio San Francisco, Bucaramanga en el marco del mercado inmobiliario 2015-2022, teniendo una mirada a la valorización del sector frente al mismo.

Los términos para definir son los siguientes:

- Gentrificación: el termino tiene un “significado político y de clase” (Salinas y Romero, 2019) esto debido a que se evidencia una intervención política y de diferentes clases sociales por el espacio social y físico. Esta palabra nace de los “gentry” la cual se le denominaba a la clase social media terrateniente de los años 60 en Inglaterra, este término fue bautizado por Ruth Glass, sociólogo inglés del siglo XX, durante su investigación realizada en barrio británico London Borough of Islington en el año de 1964 en el que se presentaba diferencias sociales y una problemática de las viviendas (Benavides, 2017).

El termino ha venido evolucionando y a partir de los procesos de globalización, este ha venido teniendo una diferencia entre un lugar y otro. En el que se puede evidenciar diferentes agentes gentrificadores.

- Renovación urbanista: el término renovación urbana nace de las problemáticas de higiene y salubridad que las grandes ciudades del mundo a finales del siglo XIX padecían, bajo el concepto de saneamiento, que por higienización se realizaban demoliciones, reedificación, proyección de viviendas y otro tipo de cambios en sectores, especialmente, los céntricos (Martínez, 2012); así mismo, Silva (2012) referencia a varios autores como Colean (1953), quien dice que es “(...) un proceso continuo y coordinado de desarrollo, mantenimiento y reemplazo de las partes estructurales de la ciudad.” (p.6) y a Vera (1958) es:

Un proceso básico mediante el cual la comunidad puede sincronizar y coordinar una serie de medidas que tienen efecto directo en las áreas ya desarrolladas, a fin de mantener y

restaurar un estado de salud comunal de aquellas áreas. Envuelve un programa integral para mejorar las condiciones de vida y de trabajo en las diferentes zonas de la ciudad, e incluye no solo la prevención del deterioro, sino también su tratamiento y su curación. (p.6)

Sin duda, Silva cita a estos autores dado que los dos plantean prácticamente que las ciudades buscan un redesarrollo que busque a la mejora de la calidad de vida, que sincronice y coordine hacia una mejora continua.

De esta misma manera, autores como Sánchez (2015) citan otros autores como Angulo Uribarri, que según él expresan el concepto, diciendo que:

La renovación urbana es el término que se utiliza para referirse a los distintos procesos de transformación urbana que se producen en la ciudad, por medio de modificaciones en un punto determinado de la ciudad buscando la recuperación de zonas que se encuentran en un alto estado de deterioro y basados en tratamientos urbanísticos. (p.19)

Según este autor se puede inferir que la renovación urbana se trata de los cambios y procesos de transformación que se presentan en todas las ciudades, precisamente en esos puntos donde se requiere con prontitud un proceso de cambio.

Por último, Jiménez (2018) cita a la Cámara de Comercio de Bogotá, en la que refiere el concepto relacionándolo con la capital colombiana, en la que expresa que:

La renovación urbana hace referencia a la generación de procesos de transformación urbana que implican la sustitución del ambiente urbano existente, cambios en el uso del suelo, mayor aprovechamiento urbanístico, actualización en la dotación de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado, energía, gas, teléfono, internet) y de servicios urbanos básicos espacio público, sistema de transporte y equipamientos colectivos) (p.11)

Este concepto basado en los proyectos de renovación urbana llevados en Colombia, se han centrado en los barrios, calles, comunas, vecindarios, etc., para recualificar sus condiciones urbanísticas y ambientales.

- Mercado inmobiliario: este concepto se puede definir como “Conjunto de compradores potenciales con necesidad de satisfacer la adquisición, venta, o disfrute de un Inmueble, mediante una transacción o acuerdo de negocio con el vendedor.” (Furci, 2017)

Un concepto simple que expresa la transacción de un bien y que parte de desde satisfacer la necesidad de tener una adquisición propia para suplir la carencia de un lugar para habitar o vivir.

El mercado inmobiliario “está marcando las pautas de transformación de diversos espacios urbanos, siendo el principal objetivo la captura de mayor renta de suelo, trayendo como una de las consecuencias, el desplazamiento de población” esto a consecuencia del generar rentas al suelo generando proceso de gentrificación en zonas y áreas.

- Revalorización: el concepto de revalorización se puede asociar directamente al proceso de gentrificación como: “...es la reactivación del capital tras la reinversión posibilitada por la gentrificación que se presenta en los centros urbanos deteriorados.” (Leal, 2021. p.27); este concepto se puede aplicar “...mediante la introducción de diseñadores, artistas y otros “pioneros” de la gentrificación... (Janoschka y Saquera, 2014, p.14)

2.2 Estado del arte

La principal génesis de estudios sobre gentrificación es de estudios de casos anglosajones, e incluso, la génesis es de este proceso nace en los años 60's en la ciudad de Londres (Rojo, 2016), se pueden encontrar múltiples trabajos investigativos sobre la gentrificación y su proceso en distintas esferas. Entre las investigaciones en el mundo

iberoamericano cabe destacar el trabajo investigativo de Michael Janoschka y Jorge Sequera (2014) denominado Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativista. Janoschka es un académico que se ha dedicado a los estudios de migración y problemas urbanos, en el que ha puesto su mirada principalmente en el tema de gentrificación como nuevo hito urbano; así mismo, Sequera ha realizado innumerables publicaciones sobre el tema de la gentrificación; estos dos, en este trabajo realizaron una comparación de cómo el proceso de gentrificación se ha comportado en Latinoamérica, la génesis de las principales producciones científicas en el ámbito latino y el desenvolvimiento de este proceso en las ciudades latinas, este trabajo es una punta de lanza para conocer cómo en las ciudades latinas se ha presentado el proceso de la gentrificación y desde ahí partir a las causales, los agentes y los factores que han sido muy distintos a los de países anglosajones y europeos del primer mundo.

Janoschka y Sequera en su trabajo señalan como agentes y causantes a la dinámica que existe entre Estado y las inmobiliarias, creando mercados a partir de reformas, el refuncionamiento de zonas de las ciudades, y la apropiación de nuevos propietarios bajo las nuevas dinámicas económicas.

Realizan una conceptualización a partir de los ejemplos de ciudades como: México D.F.; Buenos Aires, Santiago de Chile y Río de Janeiro, comparándolas con las dinámicas globales anglosajonas como lo son ciudades de Nueva York o Londres en la que señala que los procesos en Latinoamérica han tenido una “rearticulación crítica” (p. 2) frente al concepto original del mundo anglosajón.

Otra producción científica investigativa locales, es decir, estudios de casos de ciudades colombianas está el de María Cecilia Benavides (2017), llamado una mirada a la gentrificación el caso Bogotá.

También hay estudios para la ciudad de Medellín denominado Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho de César Augusto Molina Saldarriaga, el cual es una Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016, en la Universidad Pontificia Bolivariana, en la ciudad de Medellín.

Se tiene casos de investigación regional como es el de Mejía y Ospina (2016) denominado Rehabilitación del centro histórico de Santa Marta y Barranquilla: políticas públicas, dinamismo económico y conservación de espacios patrimoniales en tensión.

Por otra parte, investigaciones que relaciona el sector o agente inmobiliario tenemos el trabajo investigativo de Luis Alberto Salinas Arreortua y Emilio Romero Sabre desde México, llamado El impacto del sector inmobiliario en los procesos de gentrificación en la colonia Juárez, Ciudad de México (2019).

En esta misma línea de investigación, tenemos investigación al sur del continente como es el trabajo investigativo de la ciudad de Santiago de Chile llamado Urbanismo proempresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el peri-centro del Gran Santiago de José López Morales, Ivo Ricardo Gasic Klett, Daniel Alberto Meza Corvalán.

Estudios de casos de barrios de manera local tenemos nuevamente a la ciudad de Barranquilla llamado Procesos de gentrificación en el Barrio Abajo, Barranquilla del año 2019 de autoría de Roberto Lastre, Henry Villafañe, Jaider Jiménez.

Estos trabajos investigativos apuntan a un mismo objetivo y es el proceso de gentrificación, como se ha presentado, la génesis y sus agentes causantes, dando por demostrar que la gentrificación se caracteriza por ser diferente en según varias variables; asimismo, estos trabajos son referentes para la construcción de esta investigación en el que el barrio San Francisco de Bucaramanga será nuestro eje de estudio y análisis.

3. Metodología

Tabla 1. Metodología

Metodología	
Enfoque y tipo de investigación	Fuente de información
<p>El método de investigación es inductivo pues parte de una realidad singular como es el proceso de gentrificación en el barrio San Francisco de Bucaramanga en el marco del mercado inmobiliario en el periodo 2015-2022. Esta investigación parte desde un enfoque mixto, comprendido así: cualitativo cuyas variables son usos de suelo, tipos de vivienda (casa, propiedad horizontal, lotes), clasificación de agentes promotores de la gentrificación (estatal, inmobiliario, turismo y propietario), y la población (análisis del recambio poblacional, carga poblacional); y análisis cuantitativo: Datos o muestras de mercado de las casas, apartamentos, lotes.</p> <p>Esta propuesta de investigación se especializa por ser descriptivo-analítico dado que analiza el proceso de gentrificación del barrio San Francisco de la ciudad de Bucaramanga en el marco del mercado inmobiliario 2015-2022, como se plantean en los objetivos. Esto basados en la recolección de información secundaria a través de antecedentes de trabajos que evidencian el proceso en otras ciudades de Latinoamérica y Colombia, como el caso de la ciudad de Santiago de Chile en un estudio realizado por Sebastini et al. (2017), el trabajo de investigación Linares y Romero (2016) caso de estudio la ciudad de Bogotá, y otros documentos de autores como: Molina Saldarriaga (2016), Rojo (2016), Vargas (2014), entre otros; además, de un proceso de observación en campo, recopilación de evidencias fotográficas de los inmuebles nuevos, los que se encuentran en construcción y aplicación de entrevistas a propietarios de la vivienda.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Alcaldía de Bucaramanga: Plan de Ordenamiento Territorial (2014 – 2027) • Normatividad vigente: ley 338 de 1998, ley 1673 de 2013, • Investigaciones documentadas de gentrificación en el Mundo, Latinoamérica y Colombia. • Investigaciones documentadas de mercado inmobiliario en el Mundo, Latinoamérica y Colombia. • Observación de campo, toma de fotografías
Fases de investigación	
<p>Fase 1.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Recolección de información primaria y secundaria: en esta fase se realizó el proceso de revisión documental, revistas, trabajos de investigación relacionados con el tema central, Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Bucaramanga (2014-2027), Normatividad vigente: ley 338 de 1998, ley 1673 de 2013, artículos, noticias, entre otros, asociados al tema de investigación. • Recolectar muestras de mercado inmobiliario del barrio, asimismo, investigar muestras de mercado de años anteriores en las 	

Metodología

diferentes fuentes de mercado inmobiliarios por internet, revista inmobiliarios, cuadernos de información de mercado inmobiliario de la ciudad de Bucaramanga], en especial en el barrio San Francisco o zonas homogéneas socioeconómicas al barrio.

- Reforzar un trabajo preliminar de campo en el barrio San Francisco de Bucaramanga para contextualizar este proceso urbano, lo cual se logró evidenciar y recoger material fotográfico preliminar,
- Realizar entrevistas a diversos actores como residentes, agentes constructores, autoridades del municipio como Curaduría y/o Secretaría de Planeación, entre otros.

Fase 2. Procesamiento de la información: la información recolectada fue organizada en Microsoft Office Word, presentándose de forma descriptiva, a su vez a través de la Microsoft Office Excel donde se tabulará las muestras de mercado por años, para luego realizar el respectivo análisis del mercado inmobiliario; además de realizar cartografía temática, como la ubicación del barrio, la localización de las nuevas construcciones PH representativas de sector, el área de Influencia del barrio san francisco a través de ArcGIS versión 10.3.1. Todo esto con la ayuda de herramientas como computador, cámara y grabadora.

Fase 3. Resultados de la información: en esta fase se analizaron los resultados obtenidos a través de un proceso de descripción y análisis con el fin de evidenciar el proceso de gentrificación en el barrio san Francisco de Bucaramanga.

Elaboración grupo de trabajo.

4. Análisis y resultados

4.1 Análisis de las iniciativas de desarrollo inmobiliario en el Barrio San Francisco (2015-2022) y su impacto en la transformación física y económica del área.

4.1.1 *Iniciativas de Desarrollo Inmobiliario en el barrio San Francisco de Bucaramanga (2015-2022)*

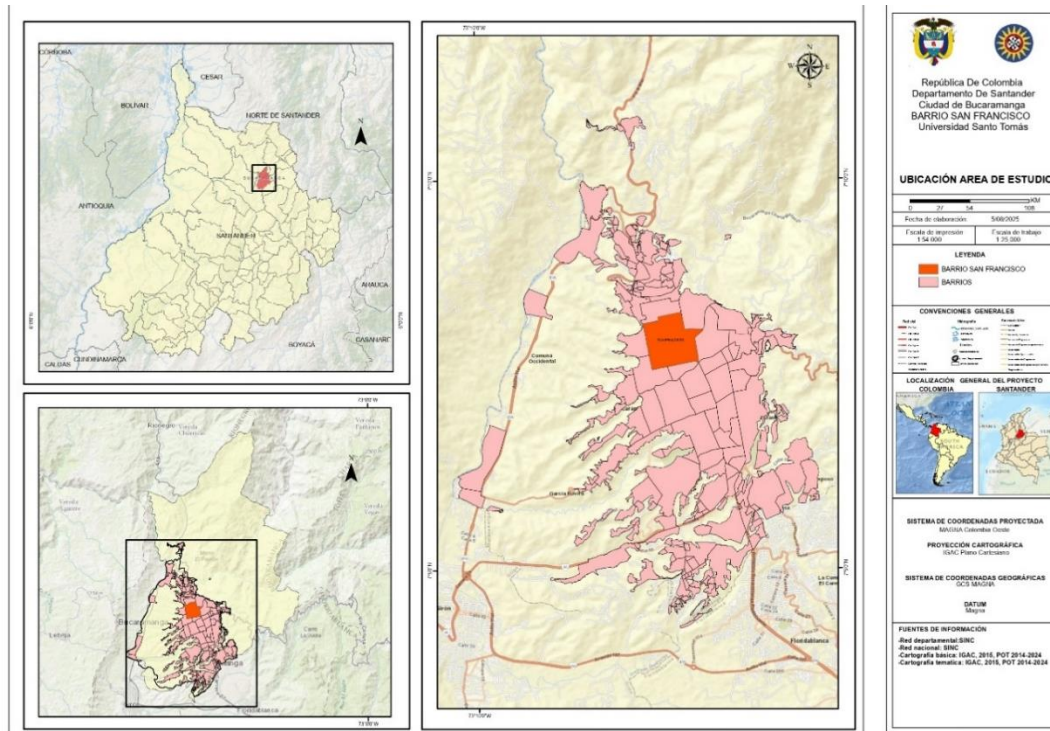
El barrio San Francisco se encuentra en el municipio de Bucaramanga, Santander; forma parte de la comuna 3 de la ciudad denominada con el mismo nombre, cuenta con una infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado. Según el libro *Huellas y memorias de ciudad, barrio San Francisco* escrito por el Colectivo Clorofila, comunican que el barrio nació a inicios del siglo XX en un crecimiento acelerado que experimentaba la ciudad de Bucaramanga comercial, procesos de industrialización como el cigarrillo, sastrería, sombrerería, y la que impulsaría el auge del barrio San Francisco, el calzado. (Colectivo Clorofilo, 2022)

El Barrio nació con el gran crecimiento que experimentaba la ciudad entre 1908 y 1938, en el cual se creó el plan urbanístico la Mutualidad, dado que Bucaramanga pasó de tener 24.919 habitantes en 1918 a 44.083 habitantes en 1928¹; esto trajo consigo que se crearan 2 grandes proyectos urbanísticos denominados la Mutualidad y Sotomayor; el primero recibe el nombre debido a que fue una mutualidad de acuerdos entre los ciudadanos por tener una buena proyección mundial; asimismo, ideas de crecimiento organizado. Hoy en día el barrio se fragmentó, dejando una pequeña porción denominado la Mutualidad, y el nacimiento de los barrios San Francisco, Modelo, Mutualidad, Granada y San Alonso. (Sevilla, 2011).

¹ Dato demográfico extraído del libro *Bucaramanga 1954*, de la Cámara de comercio. p.12

Luego de la fragmentación del barrio la mutualidad, lo que hoy se conoce como el Barrio San Francisco, está delimitado por avenidas y calles con un excelente trasado vial, arterias viales y calles que conectan de norte a sur y oriente occidente, quedando limitando de la siguiente forma: Al norte con el barrio La Mutualidad y comuneros divididas por la avenida calle 12, al sur con la el barrio Alarcón y Granada con la calle 22, al occidente con el barrio Granda y Gaitán, dividido por la carrera 15, y al oriente con el barrio Alfonso López y barrio La Universidad con limite la avenida calle 27. El barrio se encuentra en el centro norte de la ciudad de Bucaramanga, como se puede referenciar en la siguiente figura.

Figura 1. Localización del barrio San Francisco, Bucaramanga



Adaptado de Colombia en mapas (2024). Elaboración grupo de trabajo.

Por otro lado, el Barrio San Francisco ha presentado una transformación de viviendas familiares que pasaron a ser bodegas o empresas familiares del calzado; siendo la sala y el garaje

de uso comercial; esta es una de las características que hizo reconocido el barrio, denominado el “Distrito del calzado de San Francisco” (Colectivo Clorofilo, 2022, p.27). Pero sin perder la característica de viviendas unifamiliar.

Por consiguiente, esto trajo consigo una pérdida de la población, pasando, según censo 2005, que en el año 1993 de 53.607 habitantes a 43.455 para el año 2005, esto se pudo presentar debido a la transformación inmobiliaria de las viviendas pasando de residencial a comercial, la cual inicio en los años 90`S, con la denominada “Distrito del Calzado”.

De esta manera, se puede evidenciar lo anterior descrito en el estudio realizado por Diana Sevilla en el que señala en su investigación del año 2011 que:

...perdieron todas sus características físicas, las transformaciones al interior son evidentes.

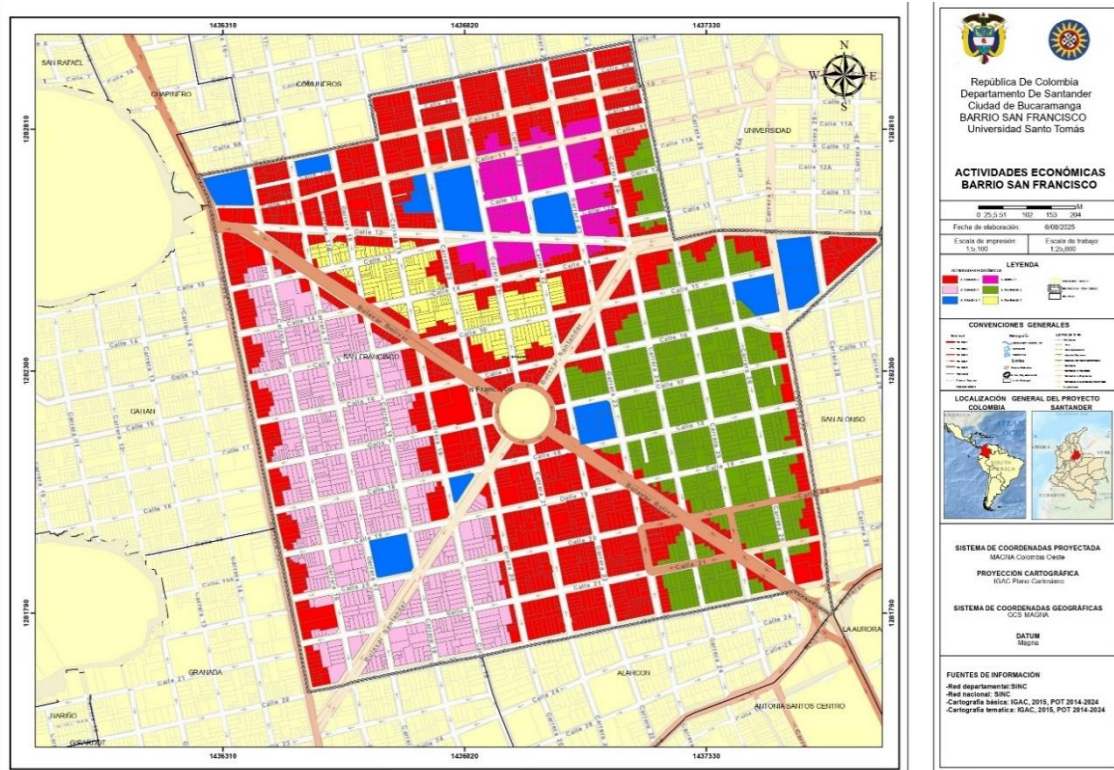
La Mutualidad (hoy San Francisco) paso de ser un barrio residencial a una zona industrial donde las antiguas casas se convirtieron en bodegas, algunas conservan la fachada otras no son tan afortunadas, se encuentran varios casos en el que el antejardín fue construido y el interior de la casa fue eliminado en su totalidad.” (Sevilla, 2011, p.81)

Según Sevilla señala como se generó la transformación inmobiliaria del barrio, evidenciándolo a través de fotografías en su investigación, en el que muestra el cambio tanto físico como poblacional; viviendas unifamiliares que pasaron a tener solo pobladores de paso, que solo llegan para trabajar y comercializar. La sustitución progresiva de viviendas tradicionales por inmuebles de uso comercial, institucional y residencial en altura modificó tanto la morfología física como la composición social del barrio. Muchas de las casas pasaron a ser ocupadas por pobladores de paso, que llegan para trabajar o realizar actividades comerciales, que no habitaban la vivienda, lo que redujo la presencia de residentes permanentes y alteró la vida comunitaria.

Esto se puede denominar un “proceso de gentrificación”, en el cual los nuevos propietarios frente a los cambios de uso de suelo expulsaron a los residentes originarios del barrio, e incluso, se puede hablar de auto expulsión de los primeros propietarios con el fin de generar mejores ingresos por el uso comercial.

En la actualidad se puede evidenciar grandes franjas sobre vías primarias o principales el uso comercial, y a su vez dotaciones institucionales que hacen atractivo el lugar para la inversión inmobiliaria. (Figura 2), y su parque central circular que ayuda a la movilidad del sector.

Figura 2. *Actividades económicas del suelo del barrio San Francisco, Bucaramanga*



Adaptado de Colombia en mapas (2024). Elaboración grupo de trabajo.

Por consiguiente, en estrecha relación con las políticas de reconversión de usos del suelo definidas por el POT (2014-2027) de Bucaramanga y las dinámicas del mercado inmobiliario en

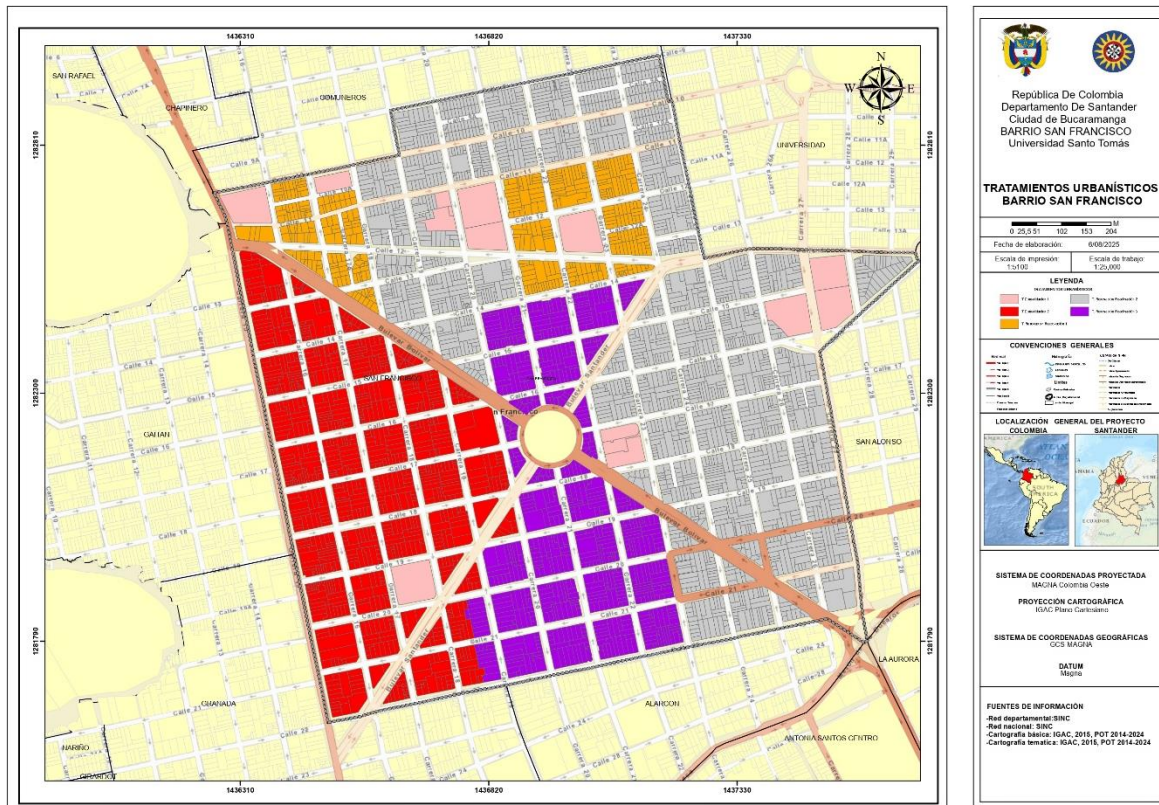
zonas centrales se ha evidenciado nuevos cambios en el barrio. Pasando de viviendas unifamiliares a viviendas bifamiliares no mayores a 5 o 6 pisos de altura, por restricciones del POT anterior al vigente; lo cual se puede identificar que con la apertura del crecimiento en altura se puede evidenciar el ingreso de edificaciones con grandes alturas; por consiguiente, el barrio San Francisco ha sido receptor de diversos proyectos de vivienda de interés social (VIS) y de escala media.

Ejemplos notables incluyen edificaciones como: Rosales de San Francisco y San Francisco Tower, ambos desarrollos verticales con torres de más de 15 pisos. Estos proyectos responden a las políticas de densificación urbana promovidas en Bucaramanga, dado al escaso suelo de expansión con el que cuenta Bucaramanga, una de las respuestas ha sido permitir el incremento de los pisos (Alcaldía de Bucaramanga, 2014); además, reclasificó varios sectores del barrio en zonas de alta mixtura y densidad, especialmente sobre corredores viales estratégicos; Lo que trajo consigo, que esto incrementara el índice de edificabilidad y la altura máxima permitida, pasando de construcciones de baja y media altura (6–8 pisos) a permitir torres de más de 15 pisos, favorecido por incentivos como la unificación de lotes, el uso comercial y las compensaciones urbanísticas. Esto atrajo inversionistas y desarrolladores, impulsando la renovación del sector.

El POT anterior² permitía desarrollar en altura y densificación sin criterios territoriales precisos, mientras que el nuevo POT (2014–2027) introduce un enfoque por zonas con herramientas como las reactivaciones urbanas (TRA-1, TRA-2 y TRA-3), fichas normativas detalladas y compromisos de espacios públicos, orientando el crecimiento vertical de manera planificada, protegida y con calidad urbana en el barrio San Francisco. Lo podemos ver en la siguiente figura 3.

² Vigente hasta 2014, con nomenclaturas de los Acuerdos 034 de 2000, revisiones parciales de 2002, 2003, 2007.

Figura 3. Mapa de tratamiento urbanístico del barrio San Francisco



Adaptado de Colombia en mapas (2024). Elaboración grupo de trabajo.

Con la adopción del POT vigente (Acuerdo 011 de 2014) se implementó un enfoque más estratificado y equilibrado, caracterizado por:

- Una clasificación del suelo del barrio como un “sector urbano espacial” con tres características de reactivación urbana, esto debido al abandono al que se encuentran varias infraestructuras en abandono (Figura 4), bodegas entre otras vías con poca iluminación. (Vanguardia, 2023)
- Los tratamientos urbanísticos para el barrio son tratamiento 1, 2, 3. Los cuales buscan el generar la renovación de los espacios públicos y de las viviendas (Figura 3), enfocadas a su vez en la reorganización principalmente, englobes de lotes para construcción en mayor altura y acompañada de las mejoras publicas requeridas.

Figura 4. *Inmuebles en abandono*



Tomado de Vanguardia (2023).

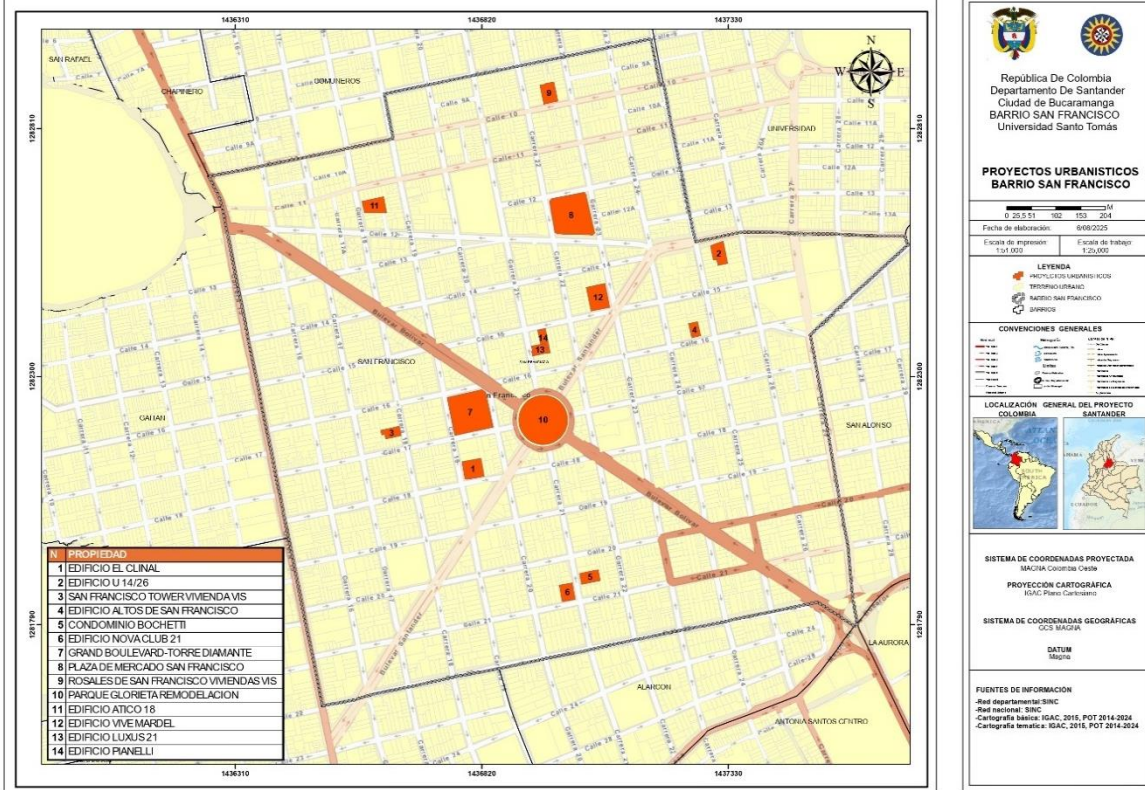
Además, se aplicaron restricciones más específicas, el nuevo POT (2014-2027) controla donde se puede construir en mayor altura en el que prevalecen los corredores viales y las zonas con condiciones óptimas, protegiendo así el resto de la ciudad que no se construya en los cerros orientales y las zonas escarpadas del occidente; esto quiere decir, que con la apertura de mayores construcciones en altura en una sector con dotaciones completas, acceso de vías arteriales y red de servicios públicos completos se contara con un menor riesgo en las construcciones descontroladas.

Por otro lado, se evidencia la gran venta de bienes inmuebles, su mayoría, de inmuebles con características unifamiliares, evidenciándose en los múltiples avisos de ventas que se pueden ver en páginas web compraventa inmobiliaria; de esta manera, se puede verificar unas muchas viviendas que se encuentran en abandono.

Por lo anterior mencionado, con la búsqueda de la reactivación del sector y mayor control urbanístico por el POT, se reactivó la venta de bienes inmuebles con mayor auge, se ha podido evidenciar que han sido adquiridos para proyectos inmobiliarios de gran envergadura; a su vez, se han realizado proyectos de renovación urbanístico de parque y vías por parte de la Alcaldía de

Bucaramanga. También inversión; en la que, hubo campañas de reposición y modernización de luminarias en para mejorar percepción de seguridad y actividad nocturna en el barrio, lo que trajo mejor y mayor seguridad en el sector.

Figura 5. *Proyectos urbanísticos inmobiliarios del barrio San Francisco*



Adaptado de Colombia en mapas (2024). Elaboración grupo de trabajo.

Asimismo, esto trajo consigo la construcción de nuevas edificaciones y proyectos inmobiliarios que hicieron que el barrio fuese un mayor foco de compraventa inmobiliaria, reactivando así el mercado inmobiliario en la zona, se puede evidenciar varios proyectos que se realizaron desde el 2015 hasta el 2022 (Figura 5), que trajo consigo una nueva población a vivir en el sector, esto debido a torres de edificación con mayor altura, abarcando más de carga inmobiliaria al barrio.

Entre los principales proyectos inmobiliarios que han dado renovación urbanística al barrio y una nueva dinámica al barrio se encuentran:

- El edificio Bochetti Condominio, ubicado sobre la Carrera 21 con calle 20, una torre 25 pisos y 90 aptos, aunque fue entregada en el año 2023, este inició su construcción en el periodo señalado.
- San Francisco Tower (VIS), ubicado sobre la Carrera 18 con calle 16, es un proyecto VIS; cuenta con 2 torres y 260 unidades.
- Otras obras anunciadas que trajo consigo una mayor acogida al sector fue la modernización de la plaza de Mercado de San Francisco, siendo esta un icono del barrio, la que trae una mejor renovación urbanística al sector, teniendo consigo, una resignificación del espacio público del barrio.

De este mismo modo, se pueden señalar más de múltiples proyectos inmobiliarios en el barrio, tanto por privados como por el sector público.

Por otro lado, una de las características que tiene este barrio es la cercanía a las dotaciones y equipamientos principales de gran envergadura de la ciudad, desde universidades, hospitales y clínicas, centros comerciales y plazoletas, plazas principales, servicio policial y miliar, centro histórico de la ciudad, zona gubernamental e institucional publica; entre otras. (Figura 6).

Por lo anterior, el Barrio se ha convertido en un lugar transcendental para el desarrollo inmobiliario de la ciudad, gracias a esta cercanía, paso de ser un barrio unifamiliar tradicional, a convertirse en un lugar atractivo para el comercio, las instituciones y residencial bifamiliares de gran altura, proceso que revela su gentrificación y el reemplazo progresivo de casas antiguas por torres.

Figura 6. Equipamientos y dotaciones cercanas al barrio San Francisco



Adaptado de Colombia en mapas (2024). Elaboración grupo de trabajo.

También, el barrio cuenta con vías de conexión ligeras como son la Bulevar Bolívar y el Bulevar Santander que marcan los dos una equis “X” el barrio, las cuales se conectan en la glorieta del parque central llamado San Francisco; estas conectan a su vez con la avenida calle 27 que conecta la ciudad de norte a sur uniéndose a la autopista Bucaramanga - Piedecuesta, de esta misma forma, se conectan estos dos bulevares a la carrera 15, que también, conecta la ciudad desde su ingreso en el norte hasta el sur, uniéndose en el sector conocido como puerta del Sol con la calle 27 y conformando la autopista ya mencionada. Otras vías que hacen conexión al barrio son la cercanía a la avenida quebrada ceca, las calles 10, 11 y 12 que conectan de oriente a occidente el barrio.

Hoy por hoy, la conexión de vía, la cercanía a dotaciones y equipamientos principales han hecho que el barrio sea considerado el más atractivo para vivir e invertir. Sin duda, desde su creación hasta los días venideros, el barrio ha presentado varias transformaciones físicas tanto de su inmobiliario como de su población.

4.1.1.1 Situación geográfica del barrio San Francisco como eje dinamizador inmobiliario del área metropolitana de Bucaramanga. El barrio San Francisco forma parte de la comuna 3 de las 17 comunas existentes en Bucaramanga, sus límites están definidos entre la calle 14 y 22 y la carrera 19 y 27; eso lo sitúa en una zona céntrica o de fácil acceso dentro del área metropolitana, lo que le da un posicionamiento estratégico frente a los barrios periféricos o de difícil acceso; Por consiguiente le ha traído, debido a su localización cercanía y acceso a vías principales, zonas comerciales, servicios, transporte urbano, instituciones privadas y públicas, y centros educativos.

Este barrio actúa como un nodo de conexión (conecta zonas residenciales, zonas de comercio y de servicio dentro de la ciudad); además, es una zona de paso y polo residencial y de servicio. Esta conectividad le da una dinámica metropolitana. En otras palabras: su ubicación geográfica le permite servir de puente entre distintos sectores del área urbana de Bucaramanga — vivienda, comercio, servicios, transporte— lo que lo convierte en un punto atractivo para nuevas inversiones inmobiliarias.

El área metropolitana de Bucaramanga (AMB) está conformado por varios municipios continuos los cuales son Bucaramanga, Floridablanca, Girón y Piedecuesta, el barrio San Francisco se ubica en la zona centro norte de Bucaramanga funcionando como núcleo de servicios, comercios, viviendas y actividades económicas; es decir, es un centro que articula la oferta urbana

del área metropolitana, el barrio por su localización céntrica su oferta comercial histórica debido al comercio de calzado, marroquinería y tiendas de servicios y su función residencial se encuentra en una posición de alta demanda de viviendas y locales comerciales que no solo provienen de Bucaramanga sino también personas que vienen de otros municipios vecinos del AMB.

Los inmuebles en el barrio San Francisco (apartamentos, casas, lotes y locales comerciales) se ofrecen constantemente con precios que muestran su relevancia en el mercado inmobiliario. Por ejemplo, según la página mecuadra.com anuncia que hay rangos aproximados entre 250 y 300 millones de pesos para apartamentos PH de 3 habitaciones en los barrios San Francisco, San Alonso y La Aurora (MeCuadra, 2025). Teniendo en cuenta lo anterior, basándonos que ese valor corresponde al metro cuadrado construido privado y que los barrios difieren en la estratificación como se evidencia en la siguiente tabla 2:

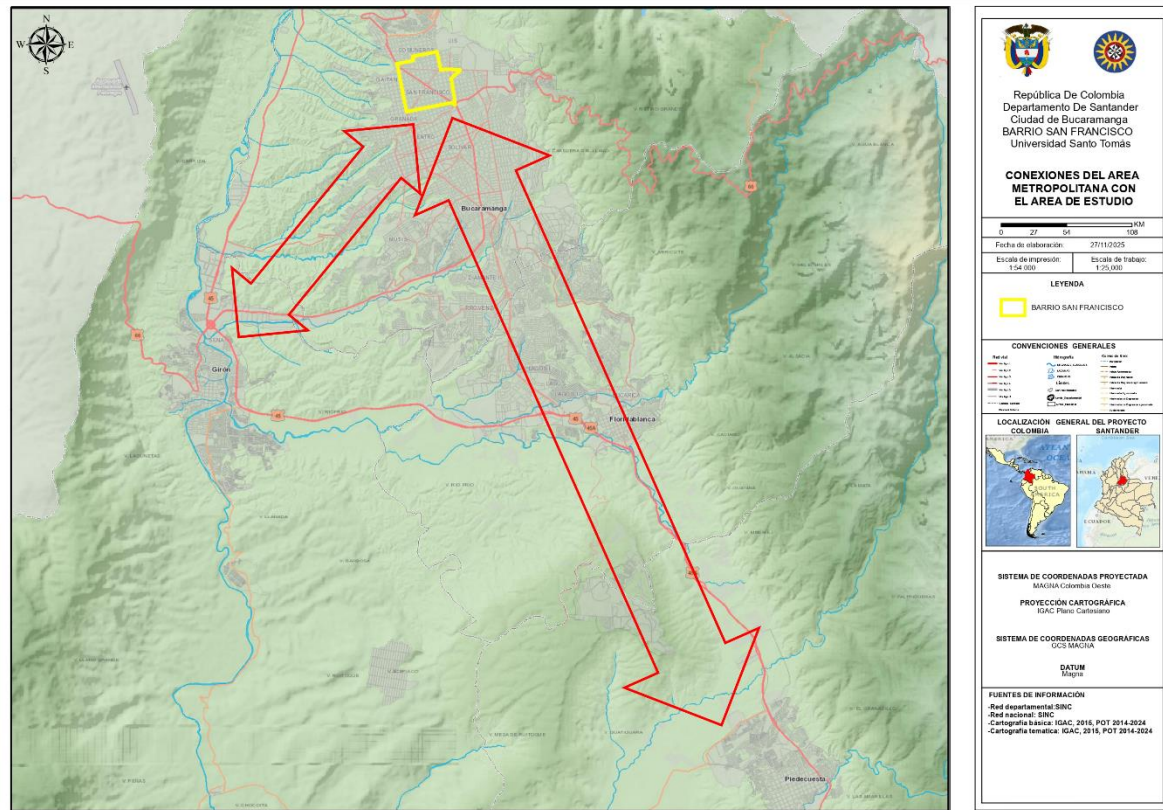
Tabla 2. *Estratificación de algunos barrios centrales de Bucaramanga*

Barrio	Estrato observado (aproximado / reciente)
San Alonso	4-5
La Aurora	4-5
San Francisco	3-4

Tomado de DANE (2022).

Por lo anterior deducimos, que el barrio San Francisco siendo un estrato 3 y 4 tiende a comparar su valores y estar en el promedio del valor de los inmuebles a San Alonso y La Aurora los cuales son barrios con sectores estrato 5; por tal motivo, San Francisco no es un barrio aislado, es parte del mercado inmobiliario y se retroalimenta con la del todo del AMB (tanto oferta como demanda) su papel como nodo de conexión urbano lo hace relevante para quienes buscan una vivienda accesible, central y bien conectada (Figura 7)

Figura 7. Mapa de conexión barrio San Francisco con el área metropolitana de Bucaramanga



Adaptado de Colombia en mapas (2024). Elaboración grupo de Trabajo

La ubicación del Barrio San Francisco en base al entorno de los corredores viales y la dotación y equipamiento urbano, lo convirtió en el foco de proyectos PH más o menos a partir de la década del 2010. Los registros de la Lonja de Santander muestran proyectos por m² superiores a los promedios municipales en el año 2018, evidenciando la presión inmobiliaria en zonas centrales; al mismo tiempo el POT 2014 formalizó las categorías normativas que facilitaron la inversión. Tomando el cuadro de proyecciones a junio 30 del 2018 de la corporación Lonja de propiedad raíz de Santander se realizó homogenización de valores con el fin de que el coeficiente de variación no fuera mayor a 7 y así realizar un mejor análisis:

Se inicia con los barrios cercanos a el barrio San Francisco, el barrio Alarcón colinda al sur por lo que tomamos muestras de apartamentos y nos generó un promedio de \$3.424.274 basados en la siguiente figura 8:

Figura 8. Análisis de valor de terreno 1

ANÁLISIS ESTADÍSTICO - CUADRO DE PROYECTOS PH NUEVOS 2018 - LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER																
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	ESTRATO	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCION M2	
													ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2
4	APARTAMENTO	ANDES 22	VENTA	1	3	3	2	1	1	\$ 238.380.000	0,00%	\$ 238.380.000	0,00	\$ 0	74,24	\$ 3.210.938
6	APARTAMENTO	ANDES 19	VENTA	1	3	3	2	1	1	\$ 234.000.000	0,00%	\$ 234.000.000	0,00	\$ 0	62,96	\$ 3.716.645
9	APARTAMENTO	PARC2028	VENTA	1	3	3	2	1	1	\$ 210.750.000	0,00%	\$ 210.750.000	0,00	\$ 0	63,00	\$ 3.345.238
													PROMEDIO			\$ 3.424.274
													DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 213.885
													COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)			6,25
													LÍMITE SUPERIOR			\$ 3.638.159
													LÍMITE INFERIOR			\$ 3.210.389
													VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO			\$ 3.424.274
													ÁREA BIEN VALORADO			0,00
													VALOR PARCIAL BIEN VALORADO			\$ 0
													TOTAL BIEN VALORADO		\$ 0	
													VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO	\$ 0,00		

Elaboración grupo de trabajo.

Para el barrio Comuneros, el cual colinda al occidente, se realizó el mismo análisis dando un valor de promedio de \$3.129.694 basados en la siguiente figura 9:

Figura 9. Análisis de valor de terreno 2

ANÁLISIS ESTADÍSTICO - CUADRO DE PROYECTOS PH NUEVOS 2018 - LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER																
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	ESTRATO	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCION M2	
													ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2
4	APARTAMENTO	AKAU 25	VENTA	1	3	3	2	1	1	\$ 182.900.000	0,00%	\$ 182.900.000	0,00	\$ 0	59,00	\$ 3.100.000
6	APARTAMENTO	AMARANTHUS	VENTA	1	3	3	2	1	1	\$ 198.207.000	0,00%	\$ 198.207.000	0,00	\$ 0	62,00	\$ 3.196.887
9	APARTAMENTO	ATIKO 18 CONDOMINIO	VENTA	1	3	3	2	1	1	\$ 203.490.000	0,00%	\$ 203.490.000	0,00	\$ 0	61,73	\$ 3.296.452
	APARTAMENTO	BELMIRA	VENTA	1	3	3	2	1	1	\$ 210.986.000	0,00%	\$ 210.986.000	0,00	\$ 0	69,94	\$ 3.016.671
	APARTAMENTO	LUXUS 19	VENTA	1	3	3	2	1	1	\$ 158.000.000	0,00%	\$ 158.000.000	0,00	\$ 0	52	\$ 3.038.462
													PROMEDIO			\$ 3.129.694
													DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 104.214
													COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)			3,33
													LÍMITE SUPERIOR			\$ 3.233.908
													LÍMITE INFERIOR			\$ 3.025.481
													VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO			\$ 3.129.694
													ÁREA BIEN VALORADO			0,00
													VALOR PARCIAL BIEN VALORADO			\$ 0
													TOTAL BIEN VALORADO		\$ 0	
													VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO	\$ 0,00		

Elaboración grupo de trabajo.

Asimismo, hicimos para el barrio San Alonso con un promedio de \$ 3.365.589 basados en la siguiente figura 10:

Figura 10. Análisis de valor de terreno 3

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	ESTRATO	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCIÓN M2						
													ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2					
4	APARTAMENTO	PREMIUN GOLD	VENTA	1	4	3	2	1	1	\$ 265.000.000	0,00%	\$ 265.000.000	0,00	\$ 0	83,00	\$ 3.192.771					
6	APARTAMENTO	SAN JUAN CLUB RESIDENCIAL	VENTA	1	4	3	2	1	1	\$ 265.000.000	0,00%	\$ 265.000.000	0,00	\$ 0	78,12	\$ 3.392.217					
	APARTAMENTO	CATTLEYA	VENTA	1	4	3	2	1	1	\$ 290.000.000	0,00%	\$ 290.000.000	0,00	\$ 0	85,96	\$ 3.373.662					
	APARTAMENTO	OXFORD 21	VENTA	1	4	3	2	1	1	\$ 231.700.000	0,00%	\$ 231.700.000	0,00	\$ 0	66,13	\$ 3.503.705					
																PROMEDIO	\$ 3.365.589				
																	DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 111.486			
																		COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	3,31		
																			LÍMITE SUPERIOR	\$ 3.477.074	
																				LÍMITE INFERIOR	\$ 3.254.103
																				VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO	\$ 3.365.589
																				ÁREA BIEN VALORADO	0,00
																				VALOR PARCIAL BIEN VALORADO	\$ 0
																				TOTAL BIEN VALORADO	\$ 0
																				VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO	\$ 0,00

Elaboración grupo de trabajo.

También, tuvimos en cuenta barrios con centralidades dentro del área metropolitana como Provenza con un promedio de valor de \$ 3.353.783 basado en la siguiente figura 11:

Figura 11. Análisis de valor de terreno 4

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	ESTRATO	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCIÓN M2										
													ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2									
1	APARTAMENTO	TORRE DE AVIÑÓN	VENTA	1	4	2	2	1	1	\$ 226.488.000	0,00%	\$ 226.488.000	0,00	\$ 0	67,00	\$ 3.380.418									
2	APARTAMENTO	TRIVENZA	VENTA	1	4	3	2	1	1	\$ 271.359.000	0,00%	\$ 271.359.000	0,00	\$ 0	84,73	\$ 3.202.632									
3	APARTAMENTO	PROVENZA CLUB EL CONDOMINIO	VENTA	1	4	3	2	1	1	\$ 302.612.000	0,00%	\$ 302.612.000	0,00	\$ 0	87	\$ 3.478.299									
																				PROMEDIO	\$ 3.353.783				
																					DESVIACIÓN ESTANDAR	\$ 114.106			
																						COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)	3,40		
																							LÍMITE SUPERIOR	\$ 3.467.888	
																								LÍMITE INFERIOR	\$ 3.239.677
																								VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO	\$ 3.353.783
																								ÁREA BIEN VALORADO	0,00
																								VALOR PARCIAL BIEN VALORADO	\$ 0
																								TOTAL BIEN VALORADO	\$ 0
																								VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO	\$ 0,00

Elaboración grupo de trabajo.

Por otro lado, barrios con una mayor centralidad urbana dentro del área metropolitana como Cabecera con un estrato entre 5 y 6 con valores de \$ 5.921.320 basados en la siguiente figura 12:

Figura 12. Análisis de valor de terreno 5

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	ESTRATO	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCIÓN M2	
													ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2
1	APARTAMENTO	TORRE DEL VENTO	VENTA	1	6	3	4	1	1	1.347.840.000	0,00%	\$ 1.347.840.000	0,00	\$ 0	225	\$ 5.990.400
2	APARTAMENTO	AQUA TOWER	VENTA	1	6	3	3	1	1	669.623.000	0,00%	\$ 669.623.000	0,00	\$ 0	112,4	\$ 5.957.500
3	APARTAMENTO	CASA 40	VENTA	1	6	3	3	1	1	1.014.686.000	0,00%	\$ 1.014.686.000	0,00	\$ 0	175,72	\$ 5.774.448
4	APARTAMENTO	ELEGANZZA	VENTA	1	6	3	3	1	1	713.447.000	0,00%	\$ 713.447.000	0,00	\$ 0	117,98	\$ 6.047.186
5	APARTAMENTO	K42	VENTA	1	6	3	3	1	1	960.143.000	0,00%	\$ 960.143.000	0,00	\$ 0	160	\$ 6.000.894
6	APARTAMENTO	MAJESTIC	VENTA	1	6	3	2	1	1	1.689.712.500	0,00%	\$ 1.689.712.500	0,00	\$ 0	265	\$ 6.376.274
10	APARTAMENTO	TITANIUM	VENTA	1	6	3	2	1	1	443.345.000	0,00%	\$ 443.345.000	0,00	\$ 0	83,61	\$ 5.302.536
													PROMEDIO		\$ 5.921.320	
													DESVIACIÓN ESTANDAR		\$ 302.302	
													COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)		5,11	
													LÍMITE SUPERIOR		\$ 6.223.621	
													LÍMITE INFERIOR		\$ 5.619.018	
													VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO		\$ 5.921.320	
													ÁREA BIEN VALORADO		0,00	
													VALOR PARCIAL BIEN VALORADO		\$ 0	
													TOTAL BIEN VALORADO		\$ 0	
													VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO		\$ 0,00	

Elaboración grupo de trabajo.

Se realizo el mismo ejercicio con el Centro de la ciudad de Bucaramanga dándonos un promedio de valor de \$ 3.244.294 basados en la siguiente figura 13:

Figura 13. Análisis de valor de terreno 6

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	ESTRATO	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCIÓN M2	
													ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2
1	APARTAMENTO	ANDES 41	VENTA	1	3	3	2	1	1	178.950.000	0,00%	\$ 178.950.000	0,00	\$ 0	57,71	\$ 3.100.849
2	APARTAMENTO	BAHREIN CONDOMINIO	VENTA	1	4	3	2	1	1	232.170.000	0,00%	\$ 232.170.000	0,00	\$ 0	69	\$ 3.364.783
3	APARTAMENTO	CENTRAL PARK	VENTA	1	3	3	2	1	1	254.948.000	0,00%	\$ 254.948.000	0,00	\$ 0	78,5	\$ 3.247.745
4	APARTAMENTO	MONZA 23	VENTA	1	3	3	2	1	1	248.006.000	0,00%	\$ 248.006.000	0,00	\$ 0	75	\$ 3.306.747
5	APARTAMENTO	ZENTRI	VENTA	1	4	3	2	1	1	244.234.000	0,00%	\$ 244.234.000	0,00	\$ 0	73,59	\$ 3.318.848
6	APARTAMENTO	FRONTINO CONDOMINIO	VENTA	1	4	3	2	1	1	220.470.000	0,00%	\$ 220.470.000	0,00	\$ 0	70,51	\$ 3.126.791
													PROMEDIO		\$ 3.244.294	
													DESVIACIÓN ESTANDAR		\$ 98.634	
													COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)		3,04	
													LÍMITE SUPERIOR		\$ 3.342.927	
													LÍMITE INFERIOR		\$ 3.145.660	
													VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO		\$ 3.244.294	
													ÁREA BIEN VALORADO		0,00	
													VALOR PARCIAL BIEN VALORADO		\$ 0	
													TOTAL BIEN VALORADO		\$ 0	
													VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO		\$ 0,00	

Elaboración grupo de trabajo.

Y para el barrio Sotomayor se tiene un valor estimado de \$ 4.446.515 como se evidencia en la siguiente figura 14:

Figura 14. Análisis de valor de terreno 7

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	ESTRATO	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCION M2	
													ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2
1	APARTAMENTO	AKANTUS	VENTA	1	5	3	2	1	1	407.429.000	0,00%	\$ 407.429.000	0,00	\$ 0	87,7	\$ 4.645.713
3	APARTAMENTO	HOUSE CENTER	VENTA	1	5	3	2	1	1	414.379.000	0,00%	\$ 414.379.000	0,00	\$ 0	93,14	\$ 4.448.991
4	APARTAMENTO	PRANNA	VENTA	1	4	3	2	1	1	346.652.000	0,00%	\$ 346.652.000	0,00	\$ 0	81,52	\$ 4.252.355
5	APARTAMENTO	ST KTALINA	VENTA	1	5	3	2	1	1	449.200.000	0,00%	\$ 449.200.000	0,00	\$ 0	96	\$ 4.679.167
6	APARTAMENTO	TORRE DEL MAYOR	VENTA	1	5	3	2	1	1	384.408.000	0,00%	\$ 384.408.000			88,11	\$ 4.362.819
7	APARTAMENTO	KACBA	VENTA	1	5	3	2	1	1	327.116.000	0,00%	\$ 327.116.000			76,25	\$ 4.290.046
													PROMEDIO			\$ 4.446.515
													DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 164.822
													COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)			3,71
													LÍMITE SUPERIOR			\$ 4.611.337
													LÍMITE INFERIOR			\$ 4.281.693
													VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO			\$ 4.446.515
													ÁREA BIEN VALORADO			0,00
													VALOR PARCIAL BIEN VALORADO			\$ 0
													TOTAL BIEN VALORADO			\$ 0

Elaboración grupo de trabajo.

Además, se realizó el análisis para los municipios del área metropolitana de los principales barrios, para el caso de Girón se tomaron los barrios Carrizal con un promedio de valor de \$ 1.858.573 y El Palenque, La Campiña y Puerto Madera con un promedio de valor de \$ 2.158.549 (Figura 15).

Figura 15. Análisis de valor de terreno 8

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	ESTRATO	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCION M2	
													ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2
1	APARTAMENTO	COLINA CAMPESTRE	VENTA	1	4	3	2	1	1	110.900.000	0,00%	\$ 110.900.000	0,00	\$ 0	61	\$ 1.818.033
2	APARTAMENTO	MONTEVERDI	VENTA	1	5	3	2	1	1	118.504.000	0,00%	\$ 118.504.000	0,00	\$ 0	61	\$ 1.942.689
3	APARTAMENTO	PRADOS DE SAN SEBASTIAN	VENTA	1	5	3	2	1	1	110.700.000	0,00%	\$ 110.700.000	0,00	\$ 0	60	\$ 1.845.000
4	APARTAMENTO	TORRE DE ALMENARES	VENTA	1	5	3	2	1	1	96.000.000	0,00%	\$ 96.000.000	0,00	\$ 0	52,5	\$ 1.828.571
													PROMEDIO			\$ 1.858.573
													DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 49.506
													COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)			2,66
													LÍMITE SUPERIOR			\$ 1.908.079
													LÍMITE INFERIOR			\$ 1.809.068
													VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO			\$ 1.858.573
													ÁREA BIEN VALORADO			0,00
													VALOR PARCIAL BIEN VALORADO			\$ 0
													TOTAL BIEN VALORADO			\$ 0
													VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO			\$ 0,00

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	ESTRATO	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCION M2	
													ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2
1	APARTAMENTO	TORRES DE VERANDA VIS	VENTA	1	4	3	2	1	1	108.500.000	0,00%	\$ 108.500.000	0,00	\$ 0	47,3	\$ 2.293.869
2	APARTAMENTO	ALEG LAGUNETAS	VENTA	1	4	3	2	1	1	109.200.000	0,00%	\$ 109.200.000	0,00	\$ 0	52	\$ 2.100.000
3	APARTAMENTO	PUERTO VIENTO	VENTA	1	5	3	2	1	1	124.074.000	0,00%	\$ 124.074.000	0,00	\$ 0	59,6	\$ 2.081.779
													PROMEDIO			\$ 2.158.549
													DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 95.974
													COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)			4,45
													LÍMITE SUPERIOR			\$ 2.254.523
													LÍMITE INFERIOR			\$ 2.062.575
													VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO			\$ 2.158.549
													ÁREA BIEN VALORADO			0,00
													VALOR PARCIAL BIEN VALORADO			\$ 0
													TOTAL BIEN VALORADO			\$ 0
													VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO			\$ 0,00

Elaboración grupo de trabajo.

Otro municipio, el cual conurba con Bucaramanga es Floridablanca, del cual tomamos los proyectos de los barrios con mayor centralidad como son el Anillo Vial con un valor de promedio de \$ 3.511.961, otro barrio con alta centralidad es Cañaveral con un promedio de valor de \$ 4.229.859, y el Casco Antiguo con un promedio de valor de \$ 3.323.235 (Figura 16).

Figura 16. Análisis de valor de terreno 9

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	ESTRATO	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCIÓN M2	
													ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2
1	APARTAMENTO	MONTE SOL	VENTA	1	4	3	2	1	1	277.190.000	0,00%	\$ 277.190.000	0,00	\$ 0	82,7	\$ 3.351.753
2	APARTAMENTO	PARK 200	VENTA	1	5	3	2	1	1	282.250.000	0,00%	\$ 282.250.000	0,00	\$ 0	79,05	\$ 3.570.525
3	APARTAMENTO	TAMBORE CONDOMINIO 360	VENTA	1	4	3	2	1	1	305.060.000	0,00%	\$ 305.060.000	0,00	\$ 0	82,33	\$ 3.705.332
4	APARTAMENTO	CAMINOS DE PROVVIDENZA	VENTA	1	5	3	2	1	1	265.000.000	0,00%	\$ 265.000.000	0,00	\$ 0	72,62	\$ 3.649.132
5	APARTAMENTO	MALIBU	VENTA	1	4	3	2	1	1	263.475.000	0,00%	\$ 263.475.000	0,00	\$ 0	76,7	\$ 3.435.137
6	APARTAMENTO	VALVENTUS	VENTA	1	4	3	2	1	1	263.751.000	0,00%	\$ 263.751.000	0,00	\$ 0	78,5	\$ 3.359.885
													PROMEDIO			\$ 3.511.961
													DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 138.042
													COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)			3,93
													LÍMITE SUPERIOR			\$ 3.650.003
													LÍMITE INFERIOR			\$ 3.373.919
													VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO			\$ 3.511.961
													ÁREA BIEN VALORADO			0,00
													VALOR PARCIAL BIEN VALORADO			\$ 0
													TOTAL BIEN VALORADO			\$ 0
													VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO			\$ 0,00

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	ESTRATO	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCIÓN M2	
													ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2
1	APARTAMENTO	BELMARE	VENTA	1	5	3	2	1	1	409.107.000	0,00%	\$ 409.107.000	0,00	\$ 0	99	\$ 4.132.394
2	APARTAMENTO	IRAWA	VENTA	1	4	3	2	1	1	413.558.000	0,00%	\$ 413.558.000	0,00	\$ 0	97,93	\$ 4.222.996
3	APARTAMENTO	LA TORRE SPINOSA	VENTA	1	5	3	2	1	1	505.557.000	0,00%	\$ 505.557.000	0,00	\$ 0	112	\$ 4.513.902
4	APARTAMENTO	RESERVA CAÑAVERAL CONDOMINIO CLUB	VENTA	1	4	3	2	1	1	221.624.000	0,00%	\$ 221.624.000	0,00	\$ 0	54,72	\$ 4.050.146
													PROMEDIO			\$ 4.229.859
													DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 175.017
													COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)			4,14
													LÍMITE SUPERIOR			\$ 4.404.876
													LÍMITE INFERIOR			\$ 4.054.843
													VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO			\$ 4.229.859
													ÁREA BIEN VALORADO			0,00
													VALOR PARCIAL BIEN VALORADO			\$ 0
													TOTAL BIEN VALORADO			\$ 0
													VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO			\$ 0,00

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	ESTRATO	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCIÓN M2	
													ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2
1	APARTAMENTO	BELLMONTE APARTAMENTOS	VENTA	1	5	3	2	1	1	281.334.000	0,00%	\$ 281.334.000	0,00	\$ 0	88	\$ 3.196.977
2	APARTAMENTO	BRIZZA APARTAMENTOS	VENTA	1	5	3	2	1	1	278.000.000	0,00%	\$ 278.000.000	0,00	\$ 0	79,66	\$ 3.489.832
3	APARTAMENTO	TORRES PORTAL DEL PARQUE	VENTA	1	5	3	2	1	1	233.442.000	0,00%	\$ 233.442.000	0,00	\$ 0	74	\$ 3.154.622
4	APARTAMENTO	QUANTUM	VENTA	1	5	3	2	1	1	203.639.000	0,00%	\$ 203.639.000	0,00	\$ 0	59	\$ 3.451.508
													PROMEDIO			\$ 3.323.235
													DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 148.812
													COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)			4,48
													LÍMITE SUPERIOR			\$ 3.472.047
													LÍMITE INFERIOR			\$ 3.174.423
													VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO			\$ 3.323.235
													ÁREA BIEN VALORADO			0,00
													VALOR PARCIAL BIEN VALORADO			\$ 0
													TOTAL BIEN VALORADO			\$ 0
													VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO			\$ 0,00

Elaboración grupo de trabajo.

Y para finalizar, tomamos también valores del municipio de Piedecuesta, de los barrios con proyección nueva como lo son Barroblanco con un promedio de valor de \$ 1.847.582, también el

barrio Bellavista con un valor promedio de \$ 1.945.069, y apartamentos cerca a la vía Guatiguara con un promedio de valor de \$ 3.625.579 (Figura 17).

Figura 17. Análisis de valor de terreno 10

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	ESTRATO	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCIÓN M2	
													ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2
1	APARTAMENTO	LA MOLIENDA	VENTA	1	5	3	2	1	1	98.325.000	0,00%	\$ 98.325.000	0,00	\$ 0	50,96	\$ 1.929.454
2	APARTAMENTO	PRADOS DE MIRAFLORES	VENTA	1	5	3	2	1	1	111.260.000	0,00%	\$ 111.260.000	0,00	\$ 0	58,28	\$ 1.909.060
3	APARTAMENTO	SENDERO DE MIRAFLORES FASE I	VENTA	1	5	3	2	1	1	105.460.000	0,00%	\$ 105.460.000	0,00	\$ 0	58,28	\$ 1.809.540
4	APARTAMENTO	SENDERO DE MIRAFLORES FASE III	VENTA	1	5	3	2	1	1	105.460.000	0,00%	\$ 105.460.000	0,00	\$ 0	58,28	\$ 1.809.540
5	APARTAMENTO	TERRAZA DE MIRAFLORES	VENTA	1	5	3	2	1	1	111.260.000	0,00%	\$ 111.260.000	0,00	\$ 0	59,22	\$ 1.878.757
6	APARTAMENTO	VILLA PARAISO	VENTA	1	5	3	2	1	1	106.960.000	0,00%	\$ 106.960.000	0,00	\$ 0	61,15	\$ 1.749.141
													PROMEDIO			\$ 1.847.582
													DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 63.297
													COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)			3,43
													LÍMITE SUPERIOR			\$ 1.910.880
													LÍMITE INFERIOR			\$ 1.784.285
													VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO			\$ 1.847.582
													ÁREA BIEN VALORADO			0,00
													VALOR PARCIAL BIEN VALORADO			\$ 0
													TOTAL BIEN VALORADO			\$ 0
													VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO			\$ 0,00

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	ESTRATO	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCIÓN M2	
													ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2
1	APARTAMENTO	TORRE UMPALA	VENTA	1	3	3	2	1	1	118.750.000	0,00%	\$ 118.750.000	0,00	\$ 0	61,12	\$ 1.942.899
2	APARTAMENTO	TRAVENTINO	VENTA	1	3	2	2	1	1	119.537.000	0,00%	\$ 119.537.000	0,00	\$ 0	59,6	\$ 2.005.654
4	APARTAMENTO	LA LOMITA	VENTA	1	2	2	2	1	1	86.786.000	0,00%	\$ 86.786.000	0,00	\$ 0	46	\$ 1.886.652
													PROMEDIO			\$ 1.945.069
													DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 48.607
													COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)			2,50
													LÍMITE SUPERIOR			\$ 1.993.675
													LÍMITE INFERIOR			\$ 1.896.462
													VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO			\$ 1.945.069
													ÁREA BIEN VALORADO			0,00
													VALOR PARCIAL BIEN VALORADO			\$ 0
													TOTAL BIEN VALORADO			\$ 0
													VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO			\$ 0,00

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	ESTRATO	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCIÓN M2	
													ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2
1	APARTAMENTO	BOSQUES DEL HATO	VENTA	1	4	3	2	1	1	226.480.000	0,00%	\$ 226.480.000	0,00	\$ 0	70	\$ 3.235.429
2	APARTAMENTO	COLINA DEL HATO APARTAMENTOS	VENTA	1	4	3	3	1	1	435.310.000	0,00%	\$ 435.310.000	0,00	\$ 0	113	\$ 3.852.301
3	APARTAMENTO	SMART JUNIN	VENTA	1	4	3	3	1	1	172.000.000		\$ 172.000.000	0,00	\$ 0	46	\$ 3.739.130
4	APARTAMENTO	SERRANIA DEL HATO APARTAMENTOS	VENTA	1	4	3	2	1	1	330.791.000	0,00%	\$ 330.791.000	0,00	\$ 0	90	\$ 3.675.456
													PROMEDIO			\$ 3.625.579
													DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 233.988
													COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)			6,45
													LÍMITE SUPERIOR			\$ 3.859.567
													LÍMITE INFERIOR			\$ 3.391.591
													VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO			\$ 3.625.579
													ÁREA BIEN VALORADO			0,00
													VALOR PARCIAL BIEN VALORADO			\$ 0
													TOTAL BIEN VALORADO			\$ 0
													VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO			\$ 0,00

Elaboración grupo de trabajo.

Asimismo, sacamos los valores promedio de la información de la tabla de valores de la Lonja de Santander (2018) se saca el promedio del barrio San Francisco en el cual nos un promedio de \$ 2.903.414 como se ver en la siguiente figura 18:

Figura 18. Análisis de valor de terreno 11

ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	ESTRATO	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL	% COMER	VALOR TOTAL	TERRENO M2		CONSTRUCCION M2	
													ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2
1	APARTAMENTO	SAN FRANCISCO PREMIUM	VENTA	1	4	3	2	1	1	234.346.000	0,00%	#####	0,00	\$ 0	81	\$ 2.893.160
2	APARTAMENTO	U 14/26 APARTAMENTOS	VENTA	1	3	3	2	1	1	247.821.000	0,00%	#####	0,00	\$ 0	83,56	\$ 2.965.785
3	APARTAMENTO	LUXUS 21	VENTA	1	3	2	2	1	1	235.000.000	0,00%	#####	0,00	\$ 0	82	\$ 2.865.854
4	APARTAMENTO	PIANELI	VENTA	1	3	3	2	1	1	211.900.000	0,00%	#####	0,00	\$ 0	73,32	\$ 2.890.859
5	APARTAMENTO	SARAMAGO PLAZA	VENTA	1	3	3	2	1	1	219.000.000	0,00%	#####	0,00	\$ 0	77,32	\$ 2.832.385
6	APARTAMENTO	ITHUBA UNIDAD RESIDENCIAL	VENTA	1	3	3	2	1	1	202.500.000	0,00%	#####	0,00	\$ 0	67,5	\$ 3.000.000
7	APARTAMENTO	TIVOL	VENTA	1	3	3	2	1	1	205.221.000	0,00%	#####	0,00	\$ 0	71,36	\$ 2.875.855
													PROMEDIO			\$ 2.903.414
													DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 54.376
													COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)			1,87
													LÍMITE SUPERIOR			\$ 2.957.790
													LÍMITE INFERIOR			\$ 2.849.038
													VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO			\$ 2.903.414
													ÁREA BIEN VALORADO			0,00
													VALOR PARCIAL BIEN VALORADO			\$ 0
													TOTAL BIEN VALORADO			\$ 0
													VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO		\$ 0,00	

Elaboración grupo de trabajo.

Teniendo en cuenta las tablas anteriores, se puede deducir que el promedio para el año 2018 en m² para la ciudad de Bucaramanga se estipula en \$3.840.781, para el municipio de Girón, \$2.008.561, para el municipio de Floridablanca \$3.688.352, y Piedecuesta \$2.472.743, en comparación al barrio San Francisco, con un valor de \$2.903.414, se estima que esta muy por debajo del promedio de Bucaramanga, lo que lo hace un barrio más atractivo al momento de la compra de vivienda en PH, pero se encuentra por encima a ciudades como Girón y Piedecuesta, aunque estos municipios están más enfocados en la vivienda VIS estrato 2 y 3. Se tomaron los datos de la siguiente tabla 3:

Tabla 3. Año 2018

Año 2018			
Barrio	Promedio valor barrio	Ciudad	Promedio valor ciudad
Alarcón	\$ 3.424.274	Bucaramanga	\$ 3.840.781
Comuneros	\$ 3.129.694		
San Alonso	\$ 3.365.589		
Provenza	\$ 3.353.783		
Cabecera	\$ 5.921.320		
Centro	\$ 3.244.294		
Sotomayor	\$ 4.446.515	Girón	\$ 2.008.561
Carrizal	\$ 1.858.573		
Otro Girón	\$ 2.158.549		

Año 2018			
Barrio	Promedio valor barrio	Ciudad	Promedio valor ciudad
Anillo Vial	\$ 3.511.961		
Cañaveral	\$ 4.229.859		
Casco Antiguo	\$ 3.323.235	Floridablanca	\$ 3.688.352
Barroblanco	\$ 1.847.582		
Bellavista	\$ 1.945.069		
Vía Guatiguará	\$ 3.625.579	Piedecuesta	\$ 2.472.743
San Francisco	\$ 2.903.414	Bucaramanga	\$ 2.903.414

Elaboración grupo de trabajo.

Teniendo en cuenta la tabla anterior y los valores del IPC de los años siguientes hasta el 2022, se han presentado variaciones y aumentos en los valores del m² en el área metropolitana debido a factores como la inflación, nuevos proyectos de infraestructura, cambios en la normativa urbana, luego de la actualización del POT. El IPC ha tenido valores como lo muestra la siguiente tabla:

Tabla 4. Año - IPC

Año	IPC %
2018	3.18%
2019	3.80%
2020	1.61%
2021	5.62%
2022	13.12%

Tomado DANE (2022).

Por consiguiente, si traemos los valores a las variaciones anuales se estipula que estos quedaron de la siguiente manera:

Tabla 5. IPC - 2019

IPC 3.8% Valor 2019		
Promedio valor barrio	Ciudad	Promedio valor ciudad
\$ 3.554.395	Bucaramanga	\$ 3.986.730
\$ 3.248.621		
\$ 3.493.480		
\$ 3.481.226		
\$ 6.146.329		
\$ 3.367.576		
\$ 4.615.482		
\$ 1.929.198	Girón	\$ 2.084.885
\$ 2.240.573		
\$ 3.645.414	Floridablanca	\$ 3.828.508
\$ 4.390.593		
\$ 3.449.517		
\$ 1.917.789	Piedecuesta	\$ 2.566.707
\$ 2.018.981		
\$ 3.763.350		
\$ 3.013.743	Bucaramanga	\$ 3.013.743

Elaboración grupo de trabajo.

Tabla 6. IPC - 2020

IPC 1.61% Valor 2020		
Promedio valor barrio	Ciudad	Promedio valor ciudad
\$ 3.611.620	Bucaramanga	\$ 4.050.915
\$ 3.300.923		
\$ 3.549.724		
\$ 3.537.272		
\$ 6.245.284		
\$ 3.421.793		
\$ 4.689.790		
\$ 1.960.257	Girón	\$ 2.118.451
\$ 2.276.645		
\$ 3.704.105	Floridablanca	\$ 3.890.146
\$ 4.461.280		
\$ 3.505.053		
\$ 1.948.664	Piedecuesta	\$ 2.608.030
\$ 2.051.485		
\$ 3.823.939		

IPC 1.61% Valor 2020		
Promedio valor barrio	Ciudad	Promedio valor ciudad
\$ 3.062.263	Bucaramanga	\$ 3.062.263

Elaboración grupo de trabajo.

Tabla 7. IPC - 2021

IPC 5.62% VALOR 2021		
Promedio valor barrio	Ciudad	Promedio valor ciudad
\$ 3.814.592	Bucaramanga	\$ 4.278.576
\$ 3.486.434		
\$ 3.749.218		
\$ 3.736.066		
\$ 6.596.268		
\$ 3.614.097		
\$ 4.953.355		
\$ 2.070.422	Girón	\$ 2.237.507
\$ 2.404.591		
\$ 3.912.274	Floridablanca	\$ 4.108.771
\$ 4.712.003		
\$ 3.702.036		
\$ 2.058.178	Piedecuesta	\$ 2.754.600
\$ 2.166.778		
\$ 4.038.843		
\$ 3.234.361	Bucaramanga	\$ 3.234.361

Elaboración grupo de trabajo.

Tabla 8. IPC - 2022

PC 13.12% VALOR 2022		
Promedio valor barrio	Ciudad	Promedio valor ciudad
\$ 4.315.065	Bucaramanga	\$ 4.839.924
\$ 3.943.853		
\$ 4.241.114		
\$ 4.226.237		
\$7.461.697		
\$ 4.088.265		
\$ 5.603.234		
\$ 2.342.060	Girón	\$ 2.531.067
\$ 2.720.073		

PC 13.12% VALOR 2022		
Promedio valor barrio	Ciudad	Promedio valor ciudad
\$ 4.425.564	Floridablanca	\$ 4.647.841
\$ 5.330.217		
\$ 4.187.742		
\$ 2.328.210	Piedecuesta	\$ 3.116.002
\$ 2.451.058		
\$ 4.568.738		
\$ 3.658.708	Bucaramanga	\$ 3.658.708

Elaboración grupo de trabajo.

4.1.2 Transformación física: cambios en infraestructura e impacto en el paisaje urbanístico del barrio San Francisco (2015-2022)

Figura 19. Fachada de viviendas unifamiliares barrio San Francisco



Tomado de Google imágenes (2024).

Durante la aplicación del nuevo POT de la ciudad de Bucaramanga, la ciudad ha tenido grandes transformaciones físicas en su infraestructura, los nuevos POT modernos han venido enmarcando los procesos de renovación urbanísticos. Para el caso del Barrio San Francisco, se

caracterizan la renovación de sus estructuras edificatoria, el cambio normativo permitió incrementar los índices de construcción en altura, lo que trajo consigo, el recambio de las viviendas unifamiliares (Figura 7) a viviendas multifamiliares y torres de uso mixto (Figura 8); a su vez, mejora en la red de servicios públicos, con el fin de sobrellevar la nueva carga poblacional, a su vez la ampliación de vías y la adecuación de espacios de uso peatonal, también, la fortalecimiento de franjas de uso comercial fortalecieron la movilidad y el carácter productivo del barrio. (Alcaldía de Bucaramanga, 2018).

Figura 20. *Vista panorámica barrio San francisco desde Azis Condominio*



Tomado de Construcciones Fenix S.A.S (2024).

Por consiguiente, las transformaciones notorias en barrio se pueden observar 3 puntos clave:

- Sustitución de la vivienda unifamiliar por torres residenciales y mixtas.
- Consolidación de corredores comerciales, especialmente la Carrera 15 y la Carrera 21. Allí se instalaron locales de comercio minorista, oficinas y servicios de salud y educación. Este proceso requirió adecuación de vías y redes de servicios públicos.

- Mejoras en espacio público y dotaciones.

4.1.3 Transformación económica: evolución de precios y su impacto en el mercado inmobiliario local (2015-2022)

Con los cambios de normativa urbana a través del POT, el barrio San Francisco experimento notables cambios en el valor de uso del suelo y los bienes inmuebles, inducida por políticas más flexibles, verticalización de las construcciones y la consolidación de usos comerciales, se pueden deducir que:

- Aumento del valor del suelo: para el año 2015, el valor del m² en el sector era consideradamente bajo en comparación a barrios vecinos como Cabecera, San Alonso o Sotomayor, debido a su carácter residencial. Sin embargo, para el año 2022 los valores se duplicaron y triplicaron en el barrio, especialmente en los ejes sobre la Carrera 15 y 21, zonas conocidas por ser comercial, generando un proceso de valorización acelerada. Según el cuadro de valores de proyectos nuevos a junio de 2018 de la Lonja de Santander, los principales proyectos en el sector tenían un valor promedio de m² de \$ 3.178.115 (Lonja propiedad raíz de Santander, 2018).
- Dinámica del mercado local: se registran valores de viviendas unifamiliares³ por valor de \$800.000.000 con 120 m², lo que sería \$ 1.320.000 por m² construido y \$3.916.666 m² para lo que se usó la siguiente técnica para hallar el valor:

Teniendo en cuenta que, $VT+VC=VALOR$; se tiene que Valor Total es la suma del Valor Terreno y Valor Construcción y según la fuente es \$800.000.000 Valor Total, y no se cuenta con la

³ Casa en venta en San francisco, Bucaramanga es una Casa con 4 habitaciones, 2 baños y 120 m². Esta propiedad se encuentra disponible a la venta y fue ingresada por Constructora e Inmobiliaria Oviedo Ltda. el 13 de abril de 2022. El precio de Venta es de \$ 800.000.000.

muestra de mercado para sacar el valor de terreno, se procede a tomar valores de referencia para despejar y hallar: Por lo que procedemos a tomar el Valor de Construcción de la Tabla de Base Presupuestos Indexados IGAC Septiembre 2022 con la referencia 1.04 Residencial de la Región Magdalena Medio, en la que se ubica Bucaramanga, Santander, con valor de \$1.682.668 y usando el método FITTO Y CORVINI se procedió a sacar la depreciación del valor como se representa en la siguiente figura 21.

Figura 21. Método de Fitto y Corvini

FITTO Y CORVINI			EDAD	10	AÑOS				
ESTADO DE CONSERVACIÓN	X	X ²	VIDA ÚTIL	100	AÑOS				
			COSTO	\$ 1.682.668					
1	10,00	100,00	5,49%	\$ 1.590.224					
1,5	10,00	100,00	5,52%	\$ 1.589.714					
2	10,00	100,00	7,89%	\$ 1.549.877					
2,5	10,00	100,00	13,15%	\$ 1.461.434					
3	10,00	100,00	22,61%	\$ 1.302.282					
3,5	10,00	100,00	36,87%	\$ 1.062.268					
4	10,00	100,00	55,16%	\$ 754.552					
4,5	10,00	100,00	76,55%	\$ 394.619					
CALCULO DEL VALOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGÚN FITTO Y CORVINI									
ÍTEM	EDAD	VIDA ÚTIL	EDAD EN % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVACIÓN	DEPRECIACIÓN	VALOR REPOSICIÓN	VALOR DEPRECIADO	VALOR FINAL	VALOR ADOPTADO
Construcción	30	100	30,00%	2	21,53%	\$ 1.682.668	\$362.341	\$1.320.327	\$ 1.320.000

Adaptado de Base Presupuestos Indexados IGAC (2022). Elaboración grupo de trabajo.

Entonces; teniendo que el valor m2 construido tomado es el adoptado de \$1.320.000 se multiplica por 250 m2 construido, seria: $\$1.320.000 \times 250 = \$ 330.000.000$

Teniendo en cuenta lo anterior; sea, $VT+VC= VALOR TOTAL$, despejamos valores conocidos, siendo: $VALOR TOTAL - VC= VT$

$$\$800.000.000- \$ 330.000.000 = \$470.000.000$$

$$\text{Luego, dividimos } 470.000.000 / 120 \text{ m}^2 = \$3.916.666$$

Un valor siempre considerado para una vivienda antigua y abandonada si se contrasta con otras viviendas de las mismas características en barrios aledaños.

- Impacto general en la economía del barrio: la valorización que ha tenido el suelo atrajo desarrollo hacia proyectos inmobiliarios verticales, en el que es potencialmente atractivo para el retorno de la inversión.

El aumento de los precios impulso el proceso de la gentrificación, en el que propietarios vendieron y arrendaron sus viviendas para tener mayor potencial de ganancia con el uso comercial o moderno residencial, desplazando paulatinamente a los residentes de largo plazo del barrio.

Como resultante de esto, se ha presentado un mercado inmobiliario más costoso y nuevas dotaciones en el barrio, pero a su vez, elevo el acceso a la vivienda tradicional.

Por otro lado, el paisaje urbano cambio, ya dejaron de ser edificaciones no mayores a 6 pisos, ha hoy ser observados grandes edificaciones; la vida barrial perdió parte de su identidad comunitaria se han visto debilitadas por habitantes de paso o temporales comerciantes, el parque central pasó de ser un espacio público para las familias a estar rodeado de comercio, la congestión y carga del barrio es mayor y su uso barrial fue modificado.

Se puede deducir, que el barrio San francisco dejo de ser un barrio residencial tradicional y se transformó en un espacio de mixtura social con fuerte presencia comercial e inmobiliario. Esto trajo consigo cambios en el modo de vida, los habitantes de vieja data se han visto forzados por la valorización, el aumento de los impuestos prediales por el aumento en el avalúo catastral y comercial, los nuevos proyectos inmobiliarios, la reconfiguración y resignificación del espacio público, generando un barrio con más dinámica económica, pero con una pérdida de su identidad barrial.

4.2 Impactos de la gentrificación en los residentes originales del barrio San Francisco: transformaciones socioeconómicas, demográficas y en el acceso a servicios desde el 2015 al 2022.

4.2.1 Transformaciones demográficas en el barrio San Francisco, Bucaramanga

Durante el periodo del año 2015 al 2022 el barrio San Francisco ha venido presentando cambios en la demografía de este, cambios que históricamente se han visto reflejado a las múltiples transformaciones que ha presentado el barrio⁴, cambios en la infraestructura del barrio, en el recambio poblacional, en el uso del suelo, en la configuración del hábitat como lugares de pasos. Según proyección DANE, el barrio paso de tener cerca de 12.500 habitantes a 8.700 (DANE , 2022), se puede inferir que es debido a los cambios presentados en el POT de la ciudad en el que refleja desplazamiento y autoexpulsaron de los residentes originales, quienes cambiaron de lugar de residencia debido al incremento del valor del suelo, la llegada de nuevos usos residenciales en altura bifamiliares y comerciales de mayor envergadura. Por consiguiente, el cambio de familiar tradicionales fue desplazadas por población flotante, trabajadores y arrendatarios lo que llevo a un proceso de gentrificación.

La gentrificación es un término acuñado a los recambios poblacionales en la que se ven afectados los primeros residentes, es un término anglosajón, basado en la clase social denominados “*los gentry*” que era la clase social media considerada terrateniente en la época anterior a la revolución agrícola británica. Este término fue dado por Ruth Glass en su investigación sobre el barrio británico London Borouht of Islington en el año de 1964 en el que mostraba en su investigación la problemática entre viviendas y clase social (Benavides, 2017).

⁴ Información plasmada en el libro Huellas y memorias de ciudad, barrio San Francisco de Colectivo Coliflor.

Este término ha tenido mutaciones y adaptaciones a las nuevas “realidades urbanas” debido al neoliberalismo y globalización que ha traído con esto la expulsión de residentes de zonas y cambios sociales, generando un interés académico que ha venido en proceso de análisis e investigación (Hernandez, 2016). Los estudios de este concepto han venido en crecimiento desde mediados del año 90`S⁵. En América Latina el concepto se comenzó a ejecutar desde finales del siglo XX, en el que el concepto clásico de gentrificación no se adapta a la contextualización Latina, al respecto, cita Hernández (2016) a Díaz (2014) “El concepto... Muy sobre valorado... No se ajusta al contexto” (p.95), por tal motivo autores como García y Díaz (2008) comenzaron a vetar el término gentrificación y a utilizar nuevos términos como regeneración y renovación urbanas y se suprimiera la esencia crítica del fenómeno.

Figura 22. *Relación entre los agentes gentrificante*



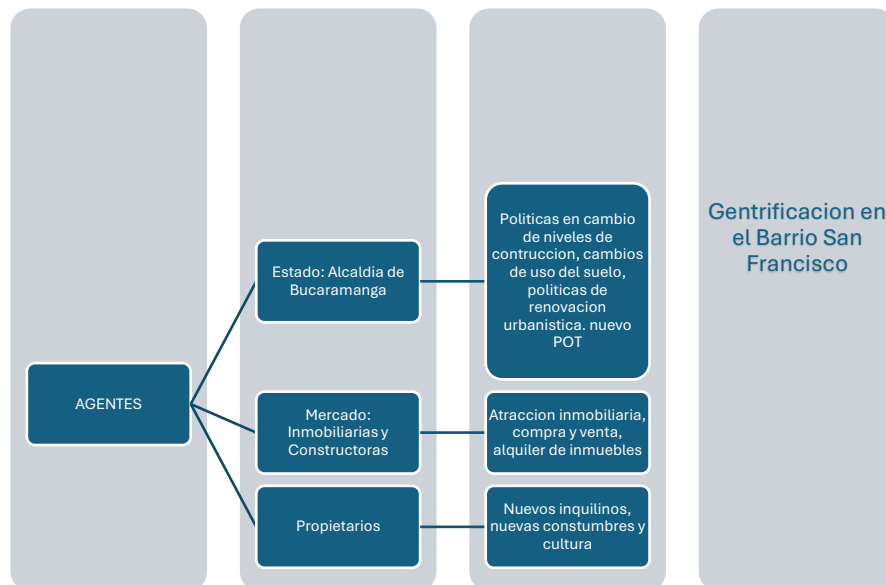
Tomado de Rojas (2016).

⁵ Reseña de "Gentrification" de Loreta Lees, Tom Slater y Elvin Wily por Delgadillo-Polanco, Víctor.

Por tal motivo, este fenómeno o proceso denominado gentrificación se han identificado 4 agentes gentrificadores que pueden actuar de manera individual o colectiva en un mismo lugar, que son: Estado, Mercado, Propietarios y turismo (Figura 9), teniendo en cuenta que el agente Mercado hace referencia al sector inmobiliario que generan dinámicas económicas, al turismo con la Turistificación y el Estado que son los entes territoriales con sus políticas públicas, que en este caso es la Alcaldía; y por último, los propietarios que juegan un papel importante en los procesos. (Rojo, 2016).

Para el caso del barrio San Francisco, se han podido identificar 3 agentes gentrificadores, que han generado este proceso en el marco del año 2015 al 2022. (Figura 10.)

Figura 23. Flujo entre los agentes gentrificadores en el barrio San Francisco



Elaboración grupo de trabajo.

De este modo, según la ilustración anterior, se puede deducir, que el Estado, en este caso la Alcaldía a inferido para que se presente este proceso, realizando acciones encaminadas, que de una u otra forma, causan gentrificación, a través de:

- Cambios en la normativa constructiva en el POT.
- Renovación del paisaje con planes urbanísticos encaminados al espacio público.
- Políticas encaminadas a la rehabilitación de vías, escenarios públicos como el mercado público del ubicado en el barrio.
- Relación estado - sector inmobiliario.
- Plan maestro de espacio público.

Las acciones realizadas por el agente estado (Alcaldía) son “indirectas” (Rojo, 2016) en el proceso de gentrificación, dado que las acciones solo buscan un desarrollo socioeconómico y espacial de la ciudad. Con el cambio de la normativa urbanística del POT de Bucaramanga se generó la génesis de este proceso; esto, debido a que antes las edificaciones se encontraban con restricciones en la construcción y hoy se puede construcción con un mayor altura e índice de ocupación, consolidando el barrio como un atractivo para realizar negocios. Asimismo, el Plan Maestro de Espacio Público (PMEP) 2018, revitalizo el barrio.

También, se debe mencionar que la relación Estado-Inmobiliario no es directa, pero, la primera genera la posibilidad de acceso a la segunda, propiciando un barrio con centralidad y con mixtura en el uso del suelo.

4.2.2 Cambios en las condiciones socioeconómicas

Con referencia a diversos informes como el DANE (2018), Camacol (2019) y prensa local (Vanguardia, 2022), se puede validar que ha habido cambios entre el 2015 y el 2022 en el barrio san francisco, principalmente el estrato socioeconómico de las viviendas se elevó, acompañado de un aumento en el valor del metro cuadrado, lo que ha traído consigo el cambio de residentes. El barrio paso de estrato 2-3 en el año 2015 a 3-4 en el año 2022 (DANE, 2018). se estima que para

2022 el m2 en la ciudad de Bucaramanga se estableció en \$3.200.000 según análisis en inmobiliario (Viviendo, 2022); aunque no se especifica a ciencia cierta si corresponde a valores de propiedad horizontal o predios de no propiedad horizontal, a valores de metros cuadrados de terreno, nos da un punto de referencia del valor del mercado en la ciudad. Por otro lado, se estimaba que el año 2018 tenía un valor de las principales propiedades horizontales creadas en altura mayor de 6 pisos con promedio de \$3.178.115 en el barrio San Francisco, en el que se tomaron de los de propiedad horizontal construidos en la zona, según cuadro de proyección nuevo a junio 30 de 2018 de la Lonja de propiedad raíz de Santander (2018) cómo se puede evidenciar en la siguiente figura.

Figura 24. Cuadro de proyectos nuevos a junio 30 de 2018

CORPORACION														
LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER														
Departamento de Estudios E Investigaciones														
CUADRO DE PROYECTOS NUEVOS A JUNIO 30 DE 2018														
BUCARAMANGA														
APARTAMENTOS Y CASAS														
NOMBRE	SECTOR / BARRIO	DIRECCIÓN	TIPO	ESTRATO	HAB.	BAÑ.	PAR Q.	ÁREA	PRECIO	VALOR M 2	PROM \$ M 2	ESTADO	CONSTRUCTORA	CONTACTO
SAN FRANCISCO PREMIUM	SAN FRANCISCO	CL 19 # 24-30	APARTAMENTO	4	3	2	1	8100	234.346.000	2.893.160	3.178.115	TERM	RAMAR CONSTRUCTORA	6430621-312387428-318767003
U 14/26 APARTAMENTOS	SAN FRANCISCO	CL 14 # 26-30	APARTAMENTO	3	3	2	1	83,56	247.821.000	2.965.785		CONST	ZABDI CONSTRUCCIONES SAS	323479660-3174646904-6701081
EDIFICIO SAN FRANCISCO	SAN FRANCISCO	CRA 16 # 20-32	APARTAMENTO	3	3	2	1	64,00	234.000.000	3.656.250		CONST	SUMAS CONSTRUCCIONES	3102625684-6979773
GRAND BOULEVARD	SAN FRANCISCO	BOULEVARD BOLIVAR CRA 20	APARTAMENTO	4	3	2	-	63,12	231.530.000	3.668.093		CONST	FENIX CONSTRUCCIONES S.A	6353636-6439990-6344773-3125402948
LUXUS 21	SAN FRANCISCO	CRA 21 # 15-37	APARTAMENTO	3	2	2	1	82,00	235.000.000	2.865.654		TERM	AGP SAS	6704076-6958089
PASEO SAN FRANCISCO	SAN FRANCISCO	CRA 23 CON CL 21	APARTAMENTO	4	3	2	1	74,25	252.000.000	3.393.939		CONST	RODAR CONSTRUCCIONES	6340959-3167540722-320420162-3176570408
PANELI	SAN FRANCISCO	CL 15 # 21-32	APARTAMENTO	3	3	2	1	73,30	219.900.000	2.890.859		TERM	MAFF CONSTRUCCIONES	6934247-6959913-3018965399
SARAMAGO PLAZA	SAN FRANCISCO	CRA 24 # 17-79	APARTAMENTO	3	3	2	1	77,32	219.000.000	2.832.385		TERM	INPROCA LTDA	6348654-6431915-3152369077-3218584614
ZERATTO	SAN FRANCISCO	CL 14 # 25-28	APARTAMENTO	4	2	2	1	53,50	183.370.000	3.427.477		TERM	CORAL CONSTRUCTORES SAS	6341842-6434326-6434324-3174424910
ITHUBA UNIDAD RESIDENCIAL	SAN FRANCISCO	CL 11 # 22-67	APARTAMENTO	3	3	2	1	67,50	202.500.000	3.000.000		CONST	NIÑO SANCHEZ CONSTRUCCIONES	6919566-3182826097
TIVOLI	SAN FRANCISCO	CRA 22 # 11-39	APARTAMENTO	3	3	2	1	71,36	205.221.000	2.875.655		PREV	CONSTRUCTORA MADE SA	6020864
AZIZ CONDOMINIO	SAN FRANCISCO	CRA 25 # 18-55	APARTAMENTO	4	3	2	1	79,00	289.750.000	3.667.722		TERM	FENIX CONSTRUCCIONES S.A	6350055-3125026880

Tomado de Lonja propiedad raíz de Santander (2018).

De lo anterior, se procede a realizar análisis técnico para diferir el valor de metros cuadrados bajo media aritmética en el que muestra un valor de \$ 3.178.115 pero con un coeficiente

de variación de 10,62 muy por encima del 10; esto debido a que se mezclan predios de estrato 3 y 4 por lo que es necesario discriminar y homogenizar los valores respectivamente.

Figura 25. Análisis estadístico – cuadro de proyectos PH nuevos 2018

ANÁLISIS ESTADÍSTICO - CUADRO DE PROYECTOS PH NUEVOS 2018 - LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER																
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCION M2		
												ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2	
1	APARTAMENTO	SAN FRANCISCO PREMIUM	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 234.346.000	0,00%	\$ 234.346.000	0,00	\$ 0	81,00	\$ 2.893.160	
2	APARTAMENTO	U 14/26 APARTAMENTOS	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 247.821.000	0,00%	\$ 247.821.000	0,00	\$ 0	83,56	\$ 2.965.785	
3	APARTAMENTO	EDIFICIO SAN FRANCISCO	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 234.000.000	0,00%	\$ 234.000.000	0,00	\$ 0	64,00	\$ 3.656.250	
4	APARTAMENTO	GRAND BOULEVARD	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 231.530.000	0,00%	\$ 231.530.000	0,00	\$ 0	63,12	\$ 3.668.093	
5	APARTAMENTO	LUXUS 21	VENTA	1	2	2	1	1	\$ 235.000.000	0,00%	\$ 235.000.000	0,00	\$ 0	82,00	\$ 2.865.854	
6	APARTAMENTO	PASEO SAN FRANCISCO	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 252.000.000	0,00%	\$ 252.000.000	0,00	\$ 0	74,25	\$ 3.391.939	
7	APARTAMENTO	PIANELI	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 211.900.000	0,00%	\$ 211.900.000	0,00	\$ 0	73,30	\$ 2.890.859	
8	APARTAMENTO	SARAMAGO PLAZA	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 219.000.000	0,00%	\$ 219.000.000	0,00	\$ 0	77,32	\$ 2.832.385	
9	APARTAMENTO	ZERATTO	VENTA	1	2	2	1	1	\$ 183.370.000	0,00%	\$ 183.370.000	0,00	\$ 0	53,50	\$ 3.427.477	
10	APARTAMENTO	ITHUBA UNIDAD RESIDENCIAL	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 202.500.000	0,00%	\$ 202.500.000	0,00	\$ 0	67,50	\$ 3.000.000	
11	APARTAMENTO	TIVOLI	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 205.221.000	0,00%	\$ 205.221.000	0,00	\$ 0	71,36	\$ 2.875.855	
12	APARTAMENTO	AZIZ CONDOMINIO	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 289.750.000	0,00%	\$ 289.750.000	0,00	\$ 0	79,00	\$ 3.667.722	
												PROMEDIO			\$ 3.178.115	
												DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 337.403	
												COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)			10,62	
												LÍMITE SUPERIOR			\$ 3.515.518	
												LÍMITE INFERIOR			\$ 2.840.712	
												VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO			\$ 3.178.115	
												ÁREA BIEN VALORADO			0,00	
												VALOR PARCIAL BIEN VALORADO			\$ 0	
												TOTAL BIEN VALORADO			\$ 0	
												VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO		\$ 0,00		

Elaboración grupo de trabajo.

Entonces, se procede a sacar los valores por homogenización de estratificación y aproximaciones de valores y metros cuadrados con el fin de tener una mejor proyección de los valores de la zona de estudio como se ve en la siguiente figura:

Figura 26. Análisis estadístico – cuadro de proyectos PH nuevos 2018 – estrato 3

ANÁLISIS ESTADÍSTICO - CUADRO DE PROYECTOS NUEVOS PH 2018 - LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER - ESTRATO 3																
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCION M2		
												ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2	
2	APARTAMENTO	U 14/26 APARTAMENTOS	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 247.821.000	0,00%	\$ 247.821.000	0,00	\$ 0	83,56	\$ 2.965.785	
5	APARTAMENTO	LUXUS 21	VENTA	1	2	2	1	1	\$ 235.000.000	0,00%	\$ 235.000.000	0,00	\$ 0	82,00	\$ 2.865.854	
7	APARTAMENTO	PIANELI	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 211.900.000	0,00%	\$ 211.900.000	0,00	\$ 0	73,30	\$ 2.890.859	
8	APARTAMENTO	SARAMAGO PLAZA	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 219.000.000	0,00%	\$ 219.000.000	0,00	\$ 0	77,32	\$ 2.832.385	
10	APARTAMENTO	ITHUBA UNIDAD RESIDENCIAL	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 202.500.000	0,00%	\$ 202.500.000	0,00	\$ 0	67,50	\$ 3.000.000	
11	APARTAMENTO	TIVOLI	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 205.221.000	0,00%	\$ 205.221.000	0,00	\$ 0	71,36	\$ 2.875.855	
												PROMEDIO			\$ 2.905.123	
												DESVIACIÓN ESTANDAR			\$ 58.558	
												COEFICIENTE DE VARIACIÓN (%)			2,02	
												LÍMITE SUPERIOR			\$ 2.963.681	
												LÍMITE INFERIOR			\$ 2.846.565	
												VALOR ADOPTADO M2 BIEN VALORADO			\$ 2.905.123	
												ÁREA BIEN VALORADO			0,00	
												VALOR PARCIAL BIEN VALORADO			\$ 0	
												TOTAL BIEN VALORADO			\$ 0	
												VALOR INTEGRAL DEL M2 POR EL MÉTODO		\$ 0,00		

Elaboración grupo de trabajo.

Figura 27. Análisis estadístico – cuadro de proyectos PH nuevos 2018 – lonja de Santander

ANÁLISIS ESTADÍSTICO - CUADRO DE PROYECTOS PH NUEVOS 2018 - LONJA DE PROPIEDAD RAÍZ DE SANTANDER															
ÍTEM	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	TIPO DE TRANSACCIÓN	No DE PISOS	No. HAB	No. BAÑOS	PARQ.	EDAD (AÑOS)	VALOR TOTAL DEL INMUEBLE	% COMER	VALOR TOTAL NEGOCIADO	TERRENO M2		CONSTRUCCION M2	
												ÁREA M2	V/M2	ÁREA M2	V/M2
4	APARTAMENTO	GRAND BOULEVARD	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 231.530.000	0,00%	\$ 231.530.000	0,00	\$ 0	63,12	\$ 3.668.093
6	APARTAMENTO	PASEO SAN FRANCISCO	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 252.000.000	0,00%	\$ 252.000.000	0,00	\$ 0	74,25	\$ 3.393.939
9	APARTAMENTO	ZERATTO	VENTA	1	2	2	1	1	\$ 183.370.000	0,00%	\$ 183.370.000	0,00	\$ 0	53,50	\$ 3.427.477
12	APARTAMENTO	AZIZ CONDOMINIO	VENTA	1	3	2	1	1	\$ 289.750.000	0,00%	\$ 289.750.000	0,00	\$ 0	79,00	\$ 3.667.722
															\$ 3.539.308
															\$ 129.145
															3,65
															\$ 3.668.453
															\$ 3.410.162
															\$ 3.539.308
															0,00
															\$ 0
															\$ 0
															\$ 0,00

Elaboración grupo de trabajo.

Por lo anterior, se puede deducir que para el año 2018 los predios en PH estrato 3 oscilan con un promedio de 2.905.123 y los predios en PH estrato 4 \$ 3.539.308; por lo anterior, se tiene como punto de referencia el valor del año 2018 y si se trae a valores del año 2022 según aumento del IPC anual; en el que:

Usando la siguiente fórmula matemática podemos analizar el aumento del precio de los predios en PH estrato 3 y estrato 4.

$$V_t = V_{t-1} \times (1 + IPC_t) \text{ formula despejada de Tasa anual} = \left(\frac{V_{2022}}{V_{2018}} \right)^n - 1$$

Teniendo los valores del IPC:

2019 → 3,80%, 2020 → 1,61%, 2021 → 5,62%, 2022 → 13,12%

Entonces:

Tabla 9. IPC

Año	IPC anual (%)	Valor por m² (COP)	Aumento absoluto	% aumento
2018	—	2.905.123	—	—
2019	3,80%	3.015.548	110.425	3,80%

Año	IPC anual (%)	Valor por m² (COP)	Aumento absoluto	% aumento
2020	1,61%	3.064.798	49.250	1,61%
2021	5,62%	3.236.928	172.130	5,62%
2022	13,12%	3.661.830	424.902	13,12%

Elaboración grupo de trabajo.

Tabla 10. *IPC año a año*

Año	IPC anual (%)	Valor por m² (COP)	Aumento absoluto (COP)	% aumento año-a-año
2018	—	3.539.308	—	—
2019	3,80%	3.673.802	134.494	3,80%
2020	1,61%	3.732.950	59.148	1,61%
2021	5,62%	3.942.742	209.792	5,62%
2022	13,12%	4.460.029	517.288	13,12%

Elaboración grupo de trabajo.

Por las tablas anteriores, se puede deducir que entre 2018 y 2022, los valores estimados del metro cuadrado en los estratos 3 y 4 del barrio San Francisco revelan una tendencia con crecimiento, en el que se asocia principalmente al comportamiento inflacionario del país durante este período. Ambos estratos presentan incrementos porcentuales similares cada año, debido a que el cálculo se realizó tomando como referencia el IPC anual. Sin embargo, el impacto en términos absolutos difiere debido al valor inicial de cada estrato. Por lo cual, en 2018, el valor base del m² para el estrato 4 era de \$3.539.308, mientras que para el estrato 3 era de \$2.905.123. Esta diferencia inicial de \$634.185 se amplió progresivamente, alcanzando en 2022 una brecha de \$798.199, lo

que indica un ensanchamiento relativo entre ambos segmentos. Este aumento mayor en valores absolutos para el estrato 4 se explica porque los incrementos porcentuales del IPC, al aplicarse sobre un valor más alto, generan variaciones monetarias más grandes.

Por tal manera, los cinco años analizados, se evidencia que ambos estratos tuvieron un crecimiento acumulado cercano al 26%, lo que significa que los precios crecieron a un ritmo muy similar al de la inflación general del país. El año con mayor aumento fue 2022, donde la inflación alcanzó niveles atípicos (13,12%), generando el salto más significativo en el valor del metro cuadrado para ambos estratos. Este comportamiento está alineado con las dinámicas macroeconómicas derivadas de la recuperación postpandemia, el incremento de los costos de construcción y la presión inflacionaria internacional.

Por lo anterior, el estrato 4 no solo partió de un valor más alto, sino que a lo largo del periodo consolidó un mayor incremento absoluto, lo que podría asociarse a características propias de su oferta inmobiliaria, tales como edificaciones más modernas, mejores acabados o mayor demanda relativa dentro del sector. Por su parte, el estrato 3 registró aumentos estables, manteniendo una relación proporcional con el estrato 4, aunque sin cerrar la brecha existente entre ambos.

Lo que podemos deducir que el barrio a presentado aumento en el valor del metro cuadrado de las propiedades horizontales, Esta tendencia indica una valorización progresiva del sector, impulsada por factores económicos generales y por el atractivo urbano de la zona. El comportamiento diferenciado entre estratos sugiere una transformación del mercado residencial, donde la oferta de mayor valor gana protagonismo y posiciona al sector como un espacio en transición hacia segmentos socioeconómicos más altos. Esto se puede evidenciar durante la entrevista realizada a Diego Muñoz el día 14 de julio de 2025, nos comenta que:

Tengo 10 años como propietario de un apartamento de 2 habitaciones, un baño con su sala y cocina, algo cómodo, cuando inicié arrendándolo pedía \$600.000, fuera de servicios, eso fue en el año 2015, para el año 2021-2022 me tocó subir el valor según lo permitido por la norma, también debido al valor que tocaba pagar en el impuesto predial, para ese periodo cobraba de canon de arrendamiento \$950.000; esto nos cuenta el propietario en la charla.

No existe un dato oficial único de arriendo para el barrio San Francisco para el año 2015, pero se puede estimar valores según informes de Camacol Santander, y prensa local, el estrato predominante de la época era 2 y 3, y sin duda la valorización progresiva del sector se aceleró después del año 2018. Por consiguiente, en 2015 un apartamento en San Francisco 50–70 m², estrato 2–3 se arrendaba en promedio entre: \$450.000 – \$650.000 mensuales (vivienda usada en edificios pequeños o casas subdivididas) y apartamentos nuevos en los primeros proyectos de altura podían estar en un rango de \$700.000 – \$850.000, dependiendo de la cercanía a vías principales. Desde el 2022 en adelante, esos mismos inmuebles pueden estipularse el valor entre \$1.200.000 – \$1.600.000, lo que evidencia el efecto de la revalorización y la gentrificación.

Por otro lado, también se tuvo una entrevista con Marly Jerez, quien vive arrendada en un apartamento del barrio, en el edificio con dirección carrera 26 N° 20-53 edificio RR43 (Figura 12), me manifiesta que:

Tengo 12 años viviendo arrendada en el apartamento 302, inicié pagando en arriendo \$600.000 en el año 2014 al 2016, luego, se me fue aumentando el valor, para el año de pandemia (2020), ya pagaba \$900.000, hoy en día (2025) pago \$1.100.000 en arriendo, sin duda ha venido en aumento el arriendo, ya me tocará salir de este barrio.

La entrevista fue realizada el 15 de julio del 2025, en el que nos informa que ha venido aumentando el arriendo en gran magnitud, también nos manifiesta que, de seguir así, le va toca

salir de un barrio que ya se ha convertido en su vivir por mas de una década y que le tocaría iniciar en un lugar e iniciar a cambiar su forma de vivir y de cultura barrial.

Figura 28. *Fachada del edificio RR43 vivienda en arriendo de Marly Jerez*



Elaboración grupo de trabajo.

Por otro lado, se puede evidenciar cambios en la composición del uso en la primera planta en las viviendas unifamiliares de 2 o 3 pisos, en las cuales, se usa el primer piso de forma comercial, mientras que el piso superior es habitacional (Figura 13). Casas tradicionales con infraestructura que datan de más de 50 años, que a simple vista se puede evidenciar que en una época era residencia de familiar numerosas, y que hoy, por el uso que se le da al primer piso se deduce, que han sido usadas por residentes de paso. Asimismo, se evidencias predios en venta, dado que para ser competitivos en el mercado inmobiliario estos, ya se encuentran con una vestudez mayor y que no están a las tendencias de la arquitectura moderna. (Figura 14); también, se evidencias propiedades en abandono, desalojadas, que por las características son de las primeras

viviendas del barrio, estas viviendas tradicionales unifamiliares que sin duda ya cumplieron su ciclo de vida (Figura 15).

Figura 29. *Viviendas ubicadas sobre la calle 14 de uso mixto*



Elaboración grupo de trabajo.

Figura 30. *Edificación en venta en el barrio San Francisco*



Elaboración grupo de trabajo.

Figura 31. *Viviendas tradicionales en abandono o deplorables en el barrio San Francisco*



Elaboración grupo de trabajo.

4.2.3 Acceso a servicios y cambios en el uso del suelo

El barrio San Francisco, al igual que el municipio de Bucaramanga una mayor accesibilidad a los servicios públicos, según fuentes de Alcaldía Municipal y DANE, se estima que para el barrio; o más bien, la comuna San Francisco ha tenido un aumento de un 92% en el año 2015 a un 97% 2022, esto se debe a la implementación del plan maestro de espacios públicos (Alcaldía de Bucaramanga, 2018), lo que refleja sin duda un avance en la infraestructura urbana.

Además, se puede evidenciar la correlación que tiene el barrio con los equipamientos y dotaciones (Figura 6). Lo que lo convierte en uno de los barrios con mayor accesibilidad de servicios.

El acceso a servicios hizo que el barrio se convirtiera en eje central para el mercado inmobiliario, se ha comprobado que mejoras en el acceso a servicios como transporte en la ciudad de Bucaramanga aumentan el valor de los inmuebles como muestran los estudios de Rodríguez y Delgado (2015). Asimismo, otros académicos datan la relación positiva que puede tener acceso a los espacios público en la calidad de vida, para el caso del barrio San Francisco es de solo 0,72

Espacio público m² /hab. Un dato muy bajo, para un barrio que está creciendo en altura (Dueñas y Vega, 2021). A pesar de que el barrio cuenta con el parque principal de la comuna, y sin duda que es el eje central, ayuda a la movilidad del barrio y de la ciudad en general. El parque San Francisco, denominado igual que el barrio, es uno de los principales ejes de movilidad y que genera accesibilidad a toda la ciudad. (Figura 16).

Figura 32. *Panorámica aérea del parque San Francisco*



Tomado de Alcaldía de Bucaramanga (2018).

Por otro lado, el acceso a dotaciones como como el Hospital Universitario de Santander, la Plaza de Mercado y universidades, lo convirtieron en un lugar atractivo para la inversión inmobiliaria. Lo que ha traído consigo, el cambio en el uso del suelo. El barrio pasó de una preponderancia residencial unifamiliar a un uso mixto con edificaciones en altura y un mayor peso de actividades comerciales e institucionales. E incluso, edificaciones en altura nuevos demuestran esta nueva dinámica del suelo como es el edificio Vive Mardel (Figura 17), el cual es un edificio de 2 torres que consta de los primeros pisos de una zona comercial, contando con un super mercado de cadena de gran superficie y locales comerciales, se encuentra casi en el centro del barrio San

Francisco. Antes, de su construcción en la zona se encontraban bodegas y parqueaderos comerciales según fuentes de la aplicación (Google Earth, 2015).

Figura 33. *Edificio Vive Mardel*



Elaboración grupo de trabajo.

En resumen, el barrio ha presentado unos cambios socioespaciales, cambios demográficos, cambios en el uso del suelo, modificaciones en la estratificación debido a la constante del sector inmobiliario.

Tabla 11. *Transformaciones socioeconómicas, demográficas y en el acceso a servicios desde el 2015 al 2022*

Indicador	2015	2022
Población residente permanente	12,500 hab.	8,700 hab.
Promedio de estrato socioeconómico	Estrato 2-3	Estrato 3-4
Valor promedio del m ² (COP)	\$1.200.000	\$3.500.000

Indicador	2015	2022
Uso de suelo predominante	Residencial unifamiliar	Mixto: comercial y residencial en altura
Acceso a servicios básicos (%)	92%	97%
Número de viviendas en arriendo	1,500	2,800

Tomado de DANE (2018), Alcaldía de Bucaramanga (2018), Construdata (2018), Lonja propiedad raíz de Santander (2018).

4.3 Impactos de la revalorización del suelo en la vivienda y el uso del suelo en el barrio San Francisco (2015–2022)

4.3.1 Revalorización del suelo como motor de densificación urbana

Los sectores consolidados de las ciudades tienden a estar en constante transformación, las cuales se recuperan, se revalorizan o sobreviven (Filomi et ál., 2011). El caso del barrio San Francisco, ya un barrio consolidado con servicios básicos de primera necesidad completos, con cercanía a dotaciones y equipamientos completos, desde hospitales de 4 nivel hospitalario hasta universidades públicas y privadas, hasta centros de acopio, terminales de buses y religiosas, ha presentado una revalorización en su suelo en la vivienda y el uso del suelo; como se ha mencionado en anterioridad, paso de ser un barrio estrato 2 y 3 a ser un barrios 3 y 4; con un comportamiento de uso mixto, dejando las viviendas unifamiliares que predominaban en el barrio a viviendas de altura multifamiliar; además, predios con uso mixto con comercios de grandes superficies.

El barrio San Francisco nació⁶ como un proyecto urbanístico de viviendas unifamiliares, luego paso a ser referente en el comercio a nivel nacional, en el que se le denominó el “Distrito del calzado de San Francisco” (Colectivo Clorofilo, 2022, p.27). A luego ser un lugar abandonado

⁶ Leer lo citado en anterioridad sobre el desarrollo del barrio. (Sevilla, 2011).

y de viviendas de paso, viviendas que se convirtieron en bodegas o cuartos de guardería del comercio, talleres u otras zonas comerciales a luego una apertura a la construcción en altura, a una consolidación de algunos lugares y a tratamiento urbanístico de renovación urbanístico.

“En la producción del espacio urbano intervienen distintos agentes que, mediante su interacción, van determinando la formación de las diferentes áreas. Aquí se identifica tanto la participación de quienes lo hacen a través del mercado inmobiliario, como la acción de los grupos que, por carecer de recursos, producen ciudad al margen del circuito formal” (Formiga y Marengo, 2000, p.65). La intervención de distintos agentes son aquellos que al interactuar generan y producen una ciudad al margen del circuito formal, es decir que producen una ciudad entorno a la dinámicas que estas se presentan; tales agentes, como: El Estado en manos de la Alcaldía de Bucaramanga, en este caso, que determina a través de sus políticas públicas como es el POT última generación⁷ y el PEMP⁸ y otros programas y proyectos urbanismos, que al interactuar con otros agentes como es el Mercado Inmobiliario influenciados por la necesidad de mayor utilidad, revalorizan el mercado de los inmuebles.

Por lo anterior, La información del Observatorio Inmobiliario del Área Metropolitana de Bucaramanga muestra un aumento en las licencias de construcción, con tendencia hacia obra nueva y mayor densidad en sectores centrales (Área Metropolitana de Bucaramanga, 2024), sin duda, uno de los sectores centrales hace referencia al Barrio San Francisco, en el que los agentes inmobiliarios han visto un gran potencial por invertir y seguir transformando.

4.3.2 Efectos sobre la identidad urbana y el paisaje construido

⁷ Plan de Ordenamiento Territorial 2014- 2027.

⁸ Plan especial de manejo de espacio público.

El barrio San Francisco, que nació como parte de un plan parcial urbanístico llamado la mutualidad, vivienda de unifamiliares, que luego con el auge de la industria del calzado paso a ser un barrio de obreros y de fábricas de calzado, luego a ser un barrio de paso, de viviendas que poco a poco pasaron a ser abandonas, a lo que a partir del cambio de POT, inició la transformación a ser un barrio en altura.

La renovación del barrio se debe principalmente a la centralidad que presenta, el fácil acceso a los equipamientos y dotaciones que la ciudad presenta, así como la consolidación de nuevos proyectos urbanos y dinámica inmobiliaria del sector orientada al uso mixto y mayor intromisión del uso del suelo comercial.

Según teorías urbanas como la de Smith, (2012), la gentrificación surge cuando el valor de renta potencial de un área supera la renta efectiva existente, incentivando la reinversión. En San Francisco, este proceso se manifiesta en el aumento del valor del metro cuadrado y en la sustitución progresiva de edificaciones antiguas por proyectos de vivienda multifamiliar o locales comerciales modernos; la renovación del POT ha favorecido la densificación y la sustitución de vivienda unifamiliar, redefiniendo la vocación del suelo y generando nuevas presiones sobre la población tradicional del barrio.

Es un barrio que se originó con viviendas unifamiliar de clase media trabajadora, con calles estrellas, fachadas continuas y similares y un concepto e identidad barrial consolidada.

Luego, con el crecimiento industrial comercial de Bucaramanga en la década de los 70's y 89's, se consolido como eje central del comercio del Calzado, lo que genero una transformación del paisaje urbano: casas e adaptadas a talleres y locales, se comenzó a presentar mayo flujo peatonal por el ingreso de compradores, congestión por las rutas de transporte público y automóviles y pérdida de espacios residenciales. Este cambio trajo gran funcionabilidad e

identidad urbana, haciendo un barrio símbolo del emprendimiento comercial local; aunque, también esto trajo consigo tensiones entre el uso habitacional y el productivo.

Ha iniciado y mediados del año 2000, con el desplazamiento del comercio del calzado hacia otros sectores, el auge de nuevos centros comerciales en la ciudad, El barrio experimento un abandono progresivo, acompañado a su vez de un deterioro físico y social, viviendas que pasaron de ser viviendas unifamiliares a ser talleres o bodegas o locales pasaron a un abandono por parte de los propietarios.

Las primeras construcciones fueron perdiendo progresivamente el valor, se redujo la inversión privada y parte de la población migro a otras partes de la ciudad con mejores condiciones urbanas, las nuevas construcciones en alturas en otras partes de la ciudad las hacían ver más ventajosas, esto provocó una devaluación temporal de sueño, creando condiciones propias para posteriores gentrificaciones.

Para el año 2014 con el Nuevo POT de Bucaramanga se comenzó a promover la densificación, incentivando proyectos inmobiliarios y de renovación urbana en este tradicional barrio; dado que este contaba con los servicios básicos domiciliarios, asimismo como la renovación urbana.

Con la entrada en vigor del nuevo POT, entro en rigor la nueva normativa urbana, la cual permitía altura mayor, uso mixto y nuevas tipologías constructivas, lo que ha traído consigo nueva inversión en el barrio, lo que trajo consigo una recuperación del valor de suelo; pero a su vez, también la sustitución del paisaje tradicional, viviendas unifamiliares no mayores a 2 pisos, con pérdida de identidad y desplazamiento de residentes antiguos.

El proceso de gentrificación en el barrio ha generado una reconfiguración de lo que era el paisaje urbano construido, se evidencia en la demolición de viviendas patrimoniales, el cambio de

la homogenización arquitectónica que presentaba el barrio desde su fundación llamada la Mutualidad y la pérdida de referencia cultural asociada a la vida barrial unifamiliar.

Paso de tener una identidad barrial de convivencia vecinal y la tradicional artesanal, la cual se borra ante una nueva imagen más moderna y aplicada al consumo de bienes y servicios; aunque, la revalorización ha mejorado parte física del barrio, con una infraestructura más moderna, con acabados nuevos, mayor altura, más sismorresistente y una mejor seguridad, también se ha fragmentado la memoria colectiva del barrio, reemplazando los símbolos históricos del barrio por nuevos imaginarios urbanos.

5. Conclusión

El análisis del proceso de gentrificación en el barrio San Francisco de Bucaramanga (2015-2022) evidencia cómo las dinámicas del mercado inmobiliario, en interacción con políticas urbanísticas y decisiones de los propietarios, transformaron profundamente la morfología, el valor del suelo y la composición socioeconómica de la zona. El Plan de Ordenamiento Territorial (2014-2027), al flexibilizar la normativa para permitir construcciones en altura y usos mixtos, abrió el camino para una reconfiguración urbana que, aunque dinamizó la economía local, también generó un desplazamiento progresivo de los residentes tradicionales.

Los hallazgos muestran que el valor del metro cuadrado se triplicó en pocos años, el estrato socioeconómico pasó de 2 y 3 a 3 y 4, y la población residente se redujo significativamente, reflejando un proceso de expulsión directa e indirecta derivada del aumento en arriendos, impuestos y costo de vida. Estos resultados confirman lo planteado por autores como Salinas y Romero (2019) y Smith (2012), quienes sostienen que la gentrificación no puede entenderse únicamente como una renovación física del espacio, sino como una estrategia estructural de reconfiguración urbana que redistribuye población y capital en función de intereses económicos.

Asimismo, se identificó la acción de tres agentes gentrificadores principales: el Estado, mediante normativas y proyectos de renovación; el mercado inmobiliario, con la promoción de edificaciones verticales de mediana y gran escala; y los propietarios, al vender o arrendar sus inmuebles para maximizar la rentabilidad. Tal como señalan Rojo (2016) y Ríos (2021), la interacción de estos agentes redefine los usos del suelo y condiciona las posibilidades de permanencia de los habitantes originales.

Desde una perspectiva crítica, el caso de San Francisco ilustra que la gentrificación en ciudades intermedias como Bucaramanga no solo es un reflejo de tendencias globales, sino

también una consecuencia de modelos de planificación urbana que priorizan la densificación y la inversión inmobiliaria por encima de la equidad social. Si bien el barrio experimentó mejoras en infraestructura, espacio público y seguridad, estas transformaciones se acompañaron de una pérdida de identidad barrial y de la sustitución de comunidades históricas por población flotante, arrendatarios temporales y nuevos residentes de mayor poder adquisitivo.

En consecuencia, este estudio concluye que la gentrificación en San Francisco debe ser entendida como un proceso ambivalente: motor de renovación económica y urbana, pero también generador de exclusión y fragmentación social. La experiencia del barrio plantea la necesidad de repensar los instrumentos de planificación territorial, incorporando criterios que equilibren el crecimiento inmobiliario con la preservación del tejido comunitario, garantizando así un desarrollo urbano más inclusivo, sostenible y justo.

Finalmente, este trabajo se propone como un referente para futuras investigaciones en Bucaramanga y en otras ciudades intermedias del país, con el fin de profundizar en el análisis de las implicaciones sociales del mercado inmobiliario y de las políticas urbanísticas, contribuyendo al debate académico sobre la gentrificación en América Latina (Hernández, 2016; Benavides, 2017; Molina, 2016).

Referencias

- Alcaldía de Bucaramanga. (2014). *Plan de Ordenamiento Territorial*. Bucaramanga.
<https://www.bucaramanga.gov.co/bucaramanga-avanza/plan-de-ordenamiento-territorial/>
- Alcaldía de Bucaramanga. (2018). *Síntesis del Plan Maestro de Espacio Público de Bucaramanga*. Bucaramanga: Plan Maestro de Espacio Público de Bucaramanga. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcgiclfndmkaj/<https://www.bucaramanga.gov.co/wp-content/uploads/2024/09/01-sintesis-del-Plan-Maestro-de-Espacio-Publico-de-Bucaramanga.pdf>
- Área Metropolitana de Bucaramanga. (2024). *Observatorio Inmobiliario - Licencias Urbanísticas*.
<https://amb.gov.co>
- Benavides, M. (2017). *Universidad Nacional, Bogotá D.C.* . Tesis o trabajo de investigación presentada como requisito parcial para optar al título de::
<https://bffrepositorio.unal.edu.co/server/api/core/bitstreams/9e728ba6-e90b-4776-b0a6-8607227dbd30/content>
- Cabeza, S., & Perren, J. (2016). Interpretando la gentrificación: antecedentes, problemas y deriva conceptual. Una mirada desde Latinoamérica. *Revista Tel*, 7(1), 151-177.
https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/65665/CONICET_Digital_Nro.af54b895-e258-4f4e-8ae5-
- Camacol. (2019). *Somos Camacol Regional Santander*. <https://camacolsantander.org.co/>
- Colectivo Clorofilo. (2022). *Huellas y memoria de la ciudad, Barrio San Francisco* . Bucaramanga: Corona Digital .
- Colombia en Mapas. (2024). *Colombia en mapas*. <https://www.colombiaenmapas.gov.co/>

Construcciones Fenix S.A.S. (2024). *Barrio San Francisco - Azis Condomino*.
<https://fenixconstrucciones.com/>

Construdata. (2018). *Indicadores del dóa*. Legis Constru Data: <https://www.construdata.com/>

DANE . (Junio de 2022). *DANE*. https://www.dane.gov.co/files/investigaciones/planes-departamentos-ciudades/220603-InfoDane-Bucaramanga-Santander.pdf?utm_source=chatgpt.com

DANE. (2018). *Censo 2018 y Encuestas de Calidad de Vida*. datos de estrato, composición poblacional y vivienda.: https://www.dane.gov.co/index.php/estadisticas-por-tema/demografia-y-poblacion/censo-nacional-de-poblacion-y-vivenda-2018?utm_source=chatgpt.com

Díaz Parra, I. (2014). La gentrificación, un regreso a la ciudad de la intervención urbanística. (Universidad de Cádiz, Ed.) *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles*(64), 321-340. *Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles* N.º 64 - 2014, págs. 321-340:
<https://share.google/hhYXb7Ng724kLQxas>

Dueñas, S., & Vega , S. (2021). *Universidad Industrial de Santander*. Análisis de la accesibilidad a espacios públicos en la ciudad de Bucaramanga desde una:
<https://noesis.uis.edu.co/items/7ac4f822-a3ec-4441-9ed8-ef7ec0697856>

El Frente. (2020). *La gentrificación*. Alejandro Ordóñez Ortiz:
<https://www.elfrente.com.co/web/index.php?ecsmodule=frmstasection&ida>

El País. (26 de Diciembre de 2016). *Los cinco grandes problemas de muchas ciudades contemporáneas*. Diario Digital El País:
https://elpais.com/elpais/2016/12/26/del_tirador_a_la_ciudad/1482735060_148273.html

Filomi, M., García, L., & Pombo, D. (2011). *La revalorización de espacios urbanos y nuevas consideraciones sobre el valor del suelo en las ciudades*. Revista Geográfica de América Central Número Especial EGAL, 2011- Costa Rica II Semestre 2011 pp. 1-14:
<https://www.redalyc.org/pdf/4517/451744820349.pdf>

Formiga, N., & Marengo, N. (2000). *La dinámica urbana. El proceso vertical y la problemática de la marginalidad urbana en Bahía Blanca*. (EDIUNS, Ed.)
https://servicios.uns.edu.ar/proyectos/ProyIncentivos/produccion/ver_libros.asp?proy=130&id=C&proy_nom=RELAC.ENTRE%20DESARROLLO%20Y%20MEDIO%20AMBIENTE%20EN%20LA%20DINAM.URB.:%20LOS%20CONTRASTES%20EN...&wid_cyt=24/G020&anio=2001

Furci, M. (2017). Una mirada a la gentrificación el caso Bogotá. *Universidad Nacional*, 1-120.
<http://www.revistas.unp.edu.ar/index.php/parrafosgeograficos/article/view/717/572>

García Herrera, L., & Díaz Rodríguez, M. (1 de Agosto de 2008). El proceso de elitización: investigaciones y temas de análisis en la geografía española (1999-2008). *Scripta Nova - Revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, 12(270), 1-18. REVISTA ELECTRÓNICA DE GEOGRAFÍA Y CIENCIAS SOCIALES, . ISSN: 1138-9788. Depósito Legal: B. 21.741-98 Vol. XII, núm. 270 (149), 1 de agosto de 2008:
<https://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-270/sn-270-149.htm>

Google Earth. (2015). *Edificio Vive Marbel*. Bucaramanga, Santander:
<https://www.google.es/intl/es/earth/index.html>

Google imágenes. (2024). *Fachada de viviendas unifamiliares barrio San Francisco Santander*.
https://www.google.com/search?q=Fachada+de+viviendas+unifamiliares+barrio+San+Francisco+SANTANDER&sca_esv=827bd599c16e32c5&rlz=1C1CHBF_esCO1067CO10

67&udm=2&biw=928&bih=869&ei=Xl3taL-

uHuqFwbkPo_T4qAI&ved=0ahUKEwi_1cyv_qGQAxXqQjABHSM6HiUQ4dUDCBE

&uact=5&oq=F

Hernández Cordero, A. (2016). Gentrificación: orígenes y perspectivas. *Revista del Departamento de Geografía. FFyH – UNC*, 4(6), 91-113.
<https://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardi/article/view/14885>

Hernandez, A. (23 de marzo de 2016). *Revista del Departamento de Geografía. FFyH – UNC – Argentina*. <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/cardi/article/view/14885>

Janoschka, M., & Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina, una perspectiva comparativa. En desafíos metropolitanos. *Un diálogo entre Europa y América Latina*, 1-23. http://contested-cities.net/wpcontent/uploads/2014/07/2014CC_Janoschka_Sequera_Desplazamiento_AL.pdf

Jiménez, K. (2018). Renovación urbana: una estrategia para la cohesión social y sostenibilidad. *Universidad Católica de Colombia*, 1-80.
https://repository.ucatolica.edu.co/bitstream/10983/16125/1/Renovaci%C3%B3nurbana_una-estrategia-para-la-cohesi%C3%B3n-social-y-sostenibilidad.pdf

Leal Murillo, L. (2021). La gentrificación en la escuela: una apuesta desde las pedagogías críticas. *Universidad Pedagógica Nacional*, 1-98. <chrome-extension://efaidnbmninnibpcajpcgiclfndmkaj/http://repository.pedagogica.edu.co/bitstream/handle/20.500.12209/16763/LA%20GENTRIFICACION%20EN%20LA%20ESCUELA.%20UNA%20APUESTA%20DESDE%20LAS%20PEDAGOG%20DAS%20CR%20DTICAS.pdf?sequence=1>

Lonja propiedad raíz de Santander. (2018). *Cuadro de proyectos nuevos a Junio de 2018*.

<https://www.lonjadesantander.com/wp-content/uploads/2018/08/CUADRO-DE-PROYECTOS-A-JUNIO-30-DE-2018.pdf>

López Morales, E., Gasic Klett, I., & Meza Corvalán, D. (Noviembre de 2012). Urbanismo empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. *Revista INVI*, 27(6), 75-114.

https://www.scielo.cl/scielo.php?pid=S0718-83582012000300003&script=sci_arttext

Martínez, Y. (2012). La ciudad de la renovación. Bogotá: 1951 – 1980. *Universidad Nacional de Colombia*, 1-103. <http://bdigital.unal.edu.co/10236/1/393259.2012.pdf>

MeCuadra. (2025). *MeCuadra.com*. MeCuadra.com: https://mecuadra.com/blog/cuanto-te-costara-vivir-en-2025-en-los-barrios-mas-deseados-de-bucaramanga?utm_source=chatgpt.com

Mejía Martínez, Y., & Ospina Medina, N. (2016). Rehabilitación del centro histórico de Santa Marta y Barranquilla: Políticas públicas, dinamismo económico y conservación de espacios patrimoniales en tensión. *Revista de Direito da Cidade*, 8(1), 135-157. <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/19532>

Molina Saldarriaga, C. (2016). Ponencia presentada en el Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios", celebrado entre el 13 y el 14 de abril de 2016. (Escuela de Derecho y Ciencias Políticas, Ed.) *Capital y desarrollo territorial. Gentrificación: retos para el derecho. Seminario "Derecho y Globalización: Tecnología, Comercio y Negocios"*, 1-21. <https://repository.upb.edu.co/bitstream/handle/20.500.11912/3424/Capital%20desarrollo%20territorial%20gentrificaci%c3%b3pdf?sequence=1&isAllowed=y>

- Portafolio. (12 de Marzo de 2022). *Ciudades en las que más habría subido la vivienda usada en Colombia*. Vivienda: <https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/ciudades-en-las-que-mas-habria-subido-la-vivienda-usada-en-colombia-562722>
- Ríos Ortiz, F. (2021). El proceso de gentrificación en el centro histórico de Santa Cruz de Lorica en el marco del desarrollo de la renovación urbana (2004-2019). *Universidad de Córdoba*, 1-99. <https://repositorio.unicordoba.edu.co/entities/publication/0eaa62d3-899a-43d9-9bb3-fbff6fc17ca8>
- Rodríguez Marín, J., & Delgado, P. (2015). *Impacto del sistema de transporte masivo Metrolínea sobre el valor de la vivienda en el municipio de Bucaramanga*. Bucaramanga: UNAB.
- Rojo, F. (2016). *La gentrificación en los estudios urbanos: una exploración sobre la*. *Revista Cad. Metrop.*, São Paulo, 18 (37), p,: Disponible en: <http://www.scielo.br/pdf/cm/v18n37/2236-9996-cm-18-37->
- Sabatini, F., Rasse, A., Cáceres, G., Sarella Robles, M., & Trebilcock, M. (2017). Promotores inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial en Santiago de Chile. (Instituto de Investigaciones Sociales, UNAM, Ed.) *Revista Mexicana de Sociología*, 79(2), 229-260. <https://www.redalyc.org/journal/321/32150508001/html/>
- Salinas Arreortua, L., & Romero Sabre, E. (2019). El impacto del sector inmobiliario en los procesos de gentrificación en la colonia Juárez, Ciudad de México. *Revista Geográfica Venezolana*, 60(2), 398-412. <https://www.redalyc.org/journal/3477/347766130010/html/>
- Sánchez, S. (2015). Los procesos de renovación y transformación urbana y su impacto en los habitantes de los barrios Usaquén y Veracruz. *Universidad de la Salle*, 1-78. http://repository.lasalle.edu.co/bitstream/handle/10185/17737/70102076_2015.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Sevilla, D. C. (04 de febrero de 2011). *Utopía y realidad : la mutualidad en Bucaramanga*.

Repositorio Univerdad Nacional: <https://repositorio.unal.edu.co/handle/unal/12054>

Silva, C. (2012). Renovación y revitalización urbana como estrategia del mejoramiento integral.

Universidad Pontificia Bolivariana, 1-90.

<https://repository.javeriana.edu.co/bitstream/handle/10554/13887/SilvaJaramilloCarolina2012.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid:

Traficantes de Sueños.

Universidad Santo Tomás. (2025). *Especialización Avalúos*. Brochure:

<https://posgrados.ustabuca.edu.co/index.php/component/sppagebuilder/?view=page&id=52>

Vanguardia. (21 de Noviembre de 2023). *En Bucaramanga hay más de 1.600 viviendas en riesgo*

de colapso. Vanguardia: https://www.vanguardia.com/area-metropolitana/bucaramanga/2023/11/21/en-bucaramanga-hay-mas-de-1600-viviendas-en-riesgo-de-colapso/?utm_source=chatgpt.com

Vargas Cifuentes, L. (2014). Análisis de procesos de renovación urbana en áreas centrales.

Influencia de la estrategia de renovación urbana en la dinámica de consolidación del sector de San Victorino en Bogotá (1996 – 2010). *Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario*, 1-99. <https://repository.urosario.edu.co/items/9200f40c-4f17-476d-85d5-a017844b2420>

Viviendo. (11 de Noviembre de 2022). *Valor del metro cuadrado en Colombia 2022*.

<https://www.vivendo.co/actualidad/noticias-de-finca-raiz/valor-metro-cuadrado-en-colombia/>

