

# **El reconocimiento de la Diversidad Urbana Como estrategia para la regeneración de sectores deteriorados próximos a centros históricos**

Alejandro Hoyos Ruiz

**Palabras clave:** Regeneración, Renovación, Diversidad urbana, Centros Históricos.

## **Resumen:**

El presente artículo busca estudiar el Modelo de Renovación Urbana implementado para la recuperación de los sectores deteriorados próximos al centro histórico de la ciudad de Bogotá, mediante la estrategia de la renovación; considerando este modelo de intervención, el instrumento de planeación urbana más utilizado para la recuperación de dichos sector desde el año 2000, pero al mismo tiempo, uno de los más agresivos y con mayor impacto socio espacial; debido al poco reconocimiento e indiferencia con que se introduce esta nueva pieza en la morfología del contexto urbano de la ciudad y en las estructuras sociales de la comunidad existente.

**Keywords:** Regeneration, Renewal, Urban diversity, Historic centers.

## **Abstract:**

This article seeks to study the Urban Renewal Model implemented for the recovery of deteriorated sectors near the historic center of the city of Bogotá, through the renovation strategy; considering this intervention model, the urban planning instrument most used for the recovery of these sectors since 2000, but at the same time, one of the most aggressive and with the greatest socio-spatial impact; due to the little recognition and indifference with which this new piece is introduced in the morphology of the urban context of the city and in the social structures of the existing community.

El reconocimiento de la



**S****I****D****A****D**

u r b a n a

---

Como estrategia para la regeneración de sectores deteriorados próximos a centros históricos

## Prólogo

### Por un crecimiento interior

Si durante gran parte del siglo XX las reflexiones sobre la ciudad estuvieron encaminadas hacia la construcción de la “nueva ciudad”, es decir, hacia el crecimiento urbano cada vez más hacia el exterior de la ciudad consolidada; los actuales fenómenos y los debates recientes muestran la relevancia dada a los procesos de transformación de la ciudad, no solo en los centros históricos o las áreas obsoletas, sino también en aquellas áreas de formación reciente.

La crisis cultural, económica y urbana de los años setenta en Estados Unidos y Europa condujo, como lo explica Secchi en su artículo “*Le condizione sono cambiate*” (1984), a un cambio en el discurso urbanístico y arquitectónico sobre la ciudad consolidada. Se aceptó desde entonces que la ciudad ya estaba hecha y por tanto, era imperante afrontar la reutilización de lo existente antes que preocuparse por el crecimiento futuro. Al tiempo, Secchi sugería un potencial crecimiento de las ciudades desde “adentro”, un *crecimiento interior* que se contraponía al crecimiento por expansión, el cual había predominado como reflexión y como acción durante tres cuartas partes del siglo XX.

La historia reciente de las transformaciones urbanas que han sido planificadas y que surgen de la obsolescencia y el deterioro, muestra un panorama teórico y práctico diverso al punto de no darse un consenso al respecto. Sin embargo, se destaca en el uso de dos conceptos: *renovación y regeneración*, para denominar operaciones de transformación urbanística de la ciudad consolidada que conllevan una reforma de lo existente, que acusa problemas de deterioro u obsolescencia y que no se resuelven solamente a partir del cambio de una normativa. La diferencia entre estos términos está no solo en el impacto de sus acciones, sino también en los efectos sobre la comunidad que habita los sectores objeto de transformación.

El trabajo de Alejandro Hoyos es una reflexión sobre la renovación urbana de *tabula rasa* como una modalidad de intervención a revisar de forma objetiva en nuestro contexto, pues el modelo de ciudad que subyace en estas intervenciones en las últimas dos décadas en Bogotá evidencia impactos sociales y físicos que nos recuerdan aquellos denunciados a finales del siglo XX en otros contextos. Por ello, la pertinencia de pensar en una transición hacia un modelo de intervención que articule con decisión la participación de las comunidades que históricamente se han visto desplazadas, con una lectura cuidadosa de las condiciones del lugar.

**Isabel Arteaga**

Bogotá, mayo de 2020

## El reconocimiento de la Diversidad Urbana

### Como estrategia para la regeneración de sectores deteriorados próximos a centros históricos

El presente artículo hace parte de un trabajo de investigación realizada en el programa de doble titulación entre la Universidad Politécnica de Cataluña en Barcelona, España y la Universidad de los Andes en Bogotá, Colombia. La investigación tiene como objetivo realizar una revisión al Modelo de Renovación urbana utilizado para la recuperación de sectores deteriorados del área de influencia del centro histórico de la ciudad de Bogotá, mediante la evaluación de los Planes Parciales de renovación urbana San Bernardo - Tercer Milenio, Voto Nacional - La Estanzuela, Triangulo de Fenicia y Estación central.

Al realizar operaciones de recuperación urbana en las zonas deterioradas del área de influencia del centro histórico de la ciudad de Bogotá, podrían llegar a generarse fenómenos de expulsión directa de población vulnerable a las periferias por mecanismos como la expropiación, la expulsión indirecta a causa de la creciente valorización del suelo urbano y la segregación socio espacial por estratos económicos. Para mitigar estas futuras problemáticas, la presente investigación propone la transición del modelo de renovación urbana que se utiliza actualmente, a un modelo de regeneración urbana. Esta transición podría efectuarse si dentro de los Planes Parciales de Renovación se reconociera la diversidad urbana como parte vinculante y no excluyente, de la formulación del nuevo proyecto.

El artículo aquí presentado está compuesto por 2 capítulos generales. La Parte 1, que corresponde a la **Evaluación del Modelo de Renovación urbana en Bogotá**, a través del estudio de los Planes Parciales como instrumento urbanístico de escala intermedia; la Parte 2, que corresponde al **Reconocimiento de la diversidad urbana** como estrategia para la transición de un modelo de renovación a uno de generación urbana para los sectores deteriorados próximos al centro histórico de la ciudad de Bogotá. Para consultar la investigación completa, escanear el siguiente código QR:



## Parte 1



Modelo de  
Renovación urbana

## **Introducción - Parte 3**

La primera parte del artículo busca enfocarse en los tratamientos de renovación urbana propuestos para Bogotá a través del instrumento de escala intermedia, los Planes Parciales de Renovación Urbana. Mediante la revisión de la estrategia de la renovación urbana dentro del planteamiento del POT 2000, se pretende identificar cual es el modelo territorial de renovación urbana que se proyecta para la ciudad de Bogotá y cuáles son los criterios que fueron tenidos en cuenta para que una zona de la ciudad sea identificada como un área estratégica de renovación.

Por medio del estudio de los planes parciales seleccionados, como herramienta de planificación de escala intermedia, se busca entender de manera colectiva, el impacto real y medible que estas iniciativas están generando sobre el suelo construido de la ciudad y por lo tanto, sobre las dinámicas sociales de la población existente dentro de los polígonos de intervención. La medición de este impacto está dividida en dos categorías: Indicadores morfológicas e Indicadores de gestión social.

## Los Planes Parciales de Renovación Urbana como instrumento para la recuperación del centro de Bogotá (2012 - 2019) - Escala Intermedia

*“Construir la ciudad moderna fue el propósito de los planes encargados por las administraciones locales. Las ciudades fueron concebidas como comandos de la modernización de los países.”*

(J. Salazar, et ál. 2017:217)

A partir del inicio de del siglo XXI, en Bogotá los Planes Parciales se han convertido, sin lugar a duda, en el instrumento de escala intermedia que materializa, o al menos trata de concreta en el territorio, las iniciativas de transformación urbana en las áreas deterioradas de la ciudad consolidada. En las últimas dos administraciones distritales, se han radicado alrededor de 32 proyectos, todos bajo el modelo de Plan Parcial de Renovación Urbana. Es por esto que se hace necesario realizar una revisión selectiva de estas nuevas propuestas urbanas, con el objetivo de intentar explicar hacia dónde se dirigen o como se está construyendo el modelo de renovación urbana para la ciudad de Bogotá.

A continuación, se realiza un listado de los Planes Parciales bajo el modelo de Renovación Urbana presentados ante la Secretaria Distrital de Planeación de la ciudad de Bogotá durante las 2 últimas administraciones distritales, 2012-2015 y 2016-2019. Estos 2 periodos fueron seleccionados para el análisis debido a la divergencia en cuanto a la concepción del modelo de transformación utilizado para la ciudad. La primera administración (Gustavo Petro) consideraba la aplicación de la estrategia de la regeneración, como una herramienta de gestión social e inclusión para transformar los territorios deteriorados. Por otro lado, la segunda administración (Enrique Peñalosa) consideraba la estrategia de la renovación, basada en el modelo norteamericano, la estrategia más eficiente para transformar Bogotá a través de la inversión privada (F. Pérez, 2015).

Planes Parciales de Renovación Urbana en Bogotá entre el 2012 -2019					
N°	Nombre	Año	Estado	Área Bruta Ha.	
1	P.P.R.U. Noa		2019 Formulación	33,53	
2	P.P.R.U. La Merced		2019 Formulación	0,77	
3	P.P.R.U. San Rafael		2019 Formulación	1,14	
4	P.P.R.U. Cartón de Colombia		2019 Formulación	2,61	
5	P.P.R.U. M30		2019 Formulación	0,70	
6	P.P.R.U. Centro Urbano		2019 Formulación	2,87	
7	P.P.R.U. Corferias - EAAB-ESP		2019 Formulación	6,69	
8	P.P.R.U. Benfor		2019 Formulación	0,53	
9	P.P.R.U. Centenario		2019 Formulación	3,27	
10	P.P.R.U. Ferrocarril Calle 13		2019 Adoptado	2,28	
11	P.P.R.U. Kira		2019 Formulación	13,61	
12	P.P.R.U. Centro Empresarial Ecopetrol		2019 Con Viabilidad	2,96	
13	P.P.R.U. Textilía		2019 Formulación	1,98	
14	P.P.R.U. CAR - Universidad Libre		2019 Con Viabilidad	1,14	
15	P.P.R.U. Exito Montevideo		2019 Adoptado	7,70	
16	P.P.R.U. Cafam Floresta		2019 Con Viabilidad	9,83	
17	P.P.R.U. San Bernardo - Tercer Milenio		2018 Adoptado	8,86	
18	P.P.R.U. Uniminuto Calle 80		2018 Formulación	1,23	
19	P.P.R.U. Dispapeles		2018 Adoptado	0,57	
20	P.P.R.U. Plaza Chicó		2018 Formulación	3,31	
21	P.P.R.U. Bodegas del Rhin		2018 Adoptado	0,26	
22	P.P.R.U. Voto Naciona La Estanzuela		2018 Adoptado	14,46	
23	P.P.R.U. Procenio 2018		2018 Modificado	8,01	
24	P.P.R.U. Ciudad CAN		2017 Adoptado	48,78	
25	P.P.R.U. Ciudadela Nuevo Salitre		2016 Adoptado	6,76	
26	P.P.R.U. Bavaria Fábrica		2015 Adoptado	48,78	
27	P.P.R.U. La Sabana		2015 Modificado	2,92	
28	P.P.R.U. Triangulo de Fenicia		2014 Modificación	8,81	
29	P.P.R.U. Triangulo de Bavaria		2014 Modificación	2,46	
30	P.P.R.U. Clínica Shaio		2014 Adoptado	3,63	
31	P.P.R.U. El Pedregal		2014 Adoptado	6,74	
32	P.P.R.U. Estación Central		2013 Adoptado	10,70	
				267,89	

Tabla 01 – Planes Parciales de Renovación Urbana en Bogotá 2012-2019. Fuente: Elaboración propia con base en el archivo digital de la Secretaria Distrital de Planeación de Bogotá – [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Al observar el fenómeno de los Planes Parciales, no como una iniciativa de transformación singular, sino como la construcción de un modelo local a través de la correcta o incorrecta utilización del instrumento urbanístico de los Planes Parciales, es realmente donde se evidencia la pertinencia de tener una buena regularización de esta herramienta. En el caso particular del periodo de tiempo seleccionado para el análisis, la sumatoria de las áreas brutas de los proyectos urbanos es de 268 Ha. lo que equivaldría a intervenir, o en el peor de los casos con una mala regularización por parte del gobierno de la ciudad, a demoler 1,4 veces la localidad de la Candelaria.

A continuación, se localizan los 32 Planes Parciales sobre el mapa de la ciudad y se agrupan geográficamente en cuatro subgrupos: Un primer grupo en el norte, teniendo como eje central la calle 80, un segundo grupo al occidente teniendo como ejes la calle 26 y la Avenida Américas, un tercer pequeño grupo al oriente sobre la carrera séptima y finalmente un grupo en el centro sobre todo el perímetro del centro histórico de la ciudad, el cual correspondería al área de interés del trabajo de investigación.

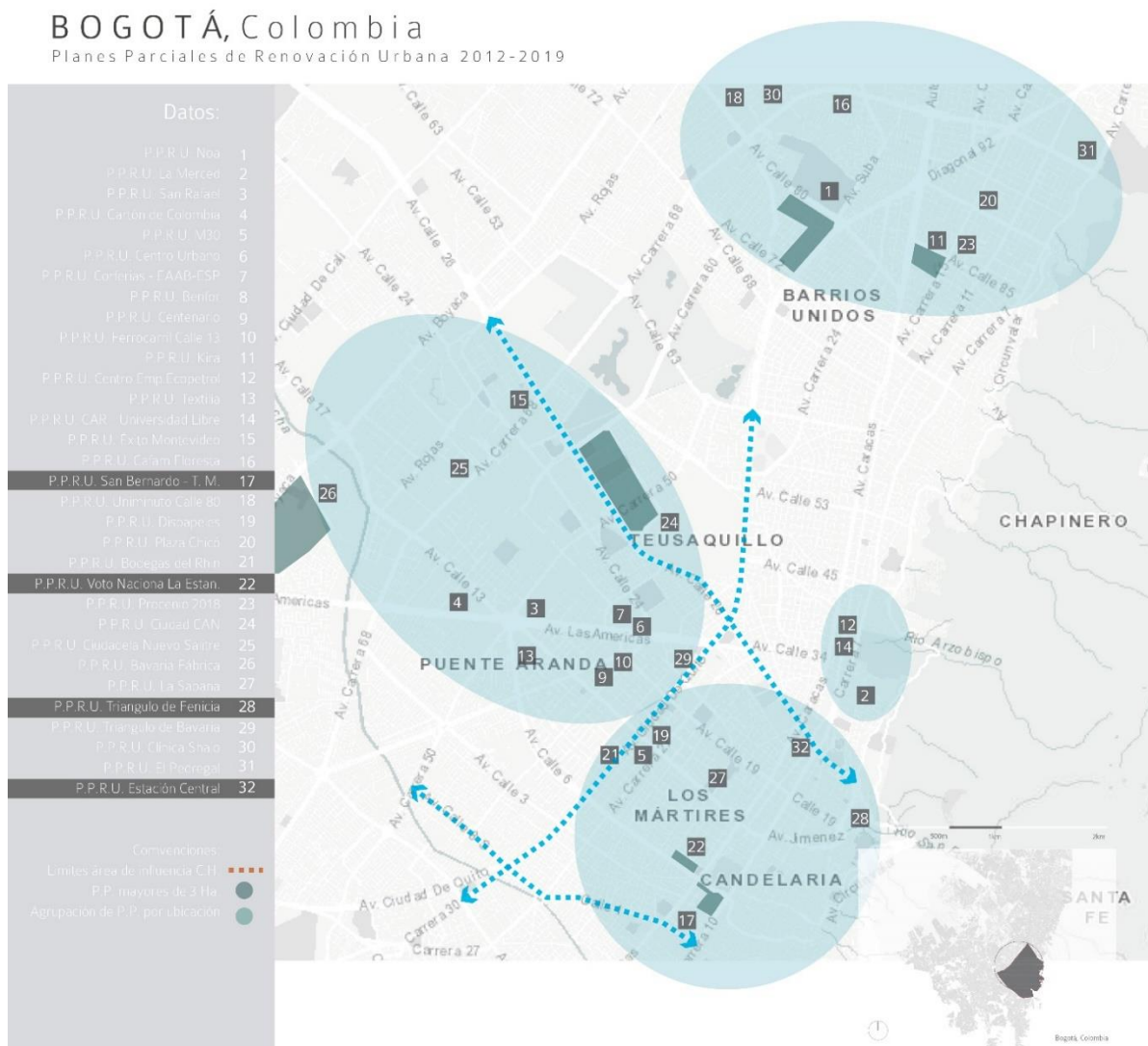


Figura 01 – Planes Parciales de Renovación Urbana en Bogotá 2012-2019. Fuente: Elaboración propia con base en el archivo digital de la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá – [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)

Una vez realizado el reconocimiento de todos los Planes Parciales de Renovación Urbana propuestos para la ciudad entre el periodo 2012 – 2019, se realiza una selección de los Planes que serán específicamente evaluados a continuación, mediante cuatro criterios de selección:



1. **Localización:** El Plan Parcial debe encontrarse dentro del área de influencia del centro de la ciudad, debido a la importancia de estudiar el fenómeno de desconexión que sufre este sector que se encuentra en medio de la ciudad moderna y el centro histórico.

2. **Trama urbana:** El nuevo proyecto debe presentar una propuesta de trama urbana a través de flujos vehiculares, peatonales o ecológicos, por lo tanto, la pieza debe contener más de una manzana.

3. **Área:** El polígono de renovación debe tener un tamaño mayor de 5 Ha., con el fin de observar el impacto de la nueva pieza en relación con la ciudad existente.

4. **Contexto residencial:** Debe existir un capital social permanente residiendo en el polígono, con el objetivo de estudiar el rol de la comunidad inicial en el desarrollo de la nueva propuesta urbana.

Los Planes Parciales que cumplen estas cuatro condiciones son los P.P.R.U. San Bernardo, Voto Nacional la Estanzuela, Triangulo de Fenicia y Estación Central, estos grandes polígonos de renovación se encuentran localizados en áreas centrales de la ciudad donde residen comunidades con alta posibilidad de vulneración dentro de procesos de renovación urbana.

Se pretende realizar la evaluación de los P.P.R.U. seleccionados mediante el uso de Indicadores urbanos con dos tipos de aproximaciones; los primeros indicadores de tipo **morfológico**, buscan entender la inserción formal del nuevo proyecto urbano y la distribución de las áreas propuestas, los segundos indicadores de **gestión social**, pretenden entender el nivel de participación de los agentes urbanos dentro de la formulación, ejecución y funcionamiento del Plan Parcial.



Figura 02 – Esquema de Indicadores Urbanos. Fuente: Elaboración propia.

La primera línea de **Indicadores Morfológicos**, busca realizar una aproximación de manera **cualitativa**, sobre el impacto formal que puede generar la nueva propuesta urbana del Plan Parcial una vez se encuentre en funcionamiento, por lo tanto, se revisan aspectos como la nueva población residencial que ingresaría al barrio, la distribución espacial de las áreas de acceso público que se ofrecen a la ciudad con respecto a las áreas de acceso restringido que se les ofrecen solo a los residentes del proyecto, el balance de la infraestructura física que se mantiene en pie versus la que se propone demoler para insertar los nuevos volúmenes, y finalmente se revisa que tan integrada se encuentra la trama urbana propuesta a la morfología del contexto inmediato. Los cuatro indicadores a evaluar son:

### Indicadores Morfológicos de la nueva propuesta de Plan Parcial



Figura 03 – Determinantes Morfológicas de la nueva propuesta de Plan Parcial. Fuente: Elaboración propia.

La segunda línea de **Indicadores de la gestión social**, busca realizar una aproximación **cualitativa**, sobre el nivel de participación y protección de los diferentes agentes urbanos que se encuentran directa o indirectamente afectados por la propuesta del Plan Parcial. Entender el grado de vinculación de la comunidad inicial en la elaboración del nuevo proyecto urbano, es importante para proyectar los futuros impactos sociales entre la nueva pieza urbana y el contexto preexistente, mitigar fenómenos de expulsión de residentes y pequeños comerciantes locales por la presión inmobiliaria del suelo y reducir la destrucción de las redes comunitarias de población flotante y permanente que se han construido a través del tiempo en el barrio. Los cuatro indicadores a evaluar son:

### Indicadores de Gestión Social de la nueva propuesta de Plan Parcial



Figura 04 – Determinantes de Gestión social de la nueva propuesta de Plan Parcial. Fuente: Elaboración propia.

Una vez se explicados cuáles son los objetivos, las variables y el tipo de evaluación de cada uno de los indicadores Morfológicos y de Gestión Social, se continua con el proceso de aplicación de dichos indicadores en los proyectos urbanos de cada Plan Parcial de Renovación Urbana - PPRU seleccionado, con el objetivo de evaluar las condiciones morfológicas y de gestión social de los nuevos fragmentos de ciudad. La evaluación de manera conjunta de estas dos aproximaciones, es la herramienta para poder determinar el **Modelo de renovación urbana** que está siendo aplicado en los sectores deteriorados del área de influencia el centro histórico de Bogotá.



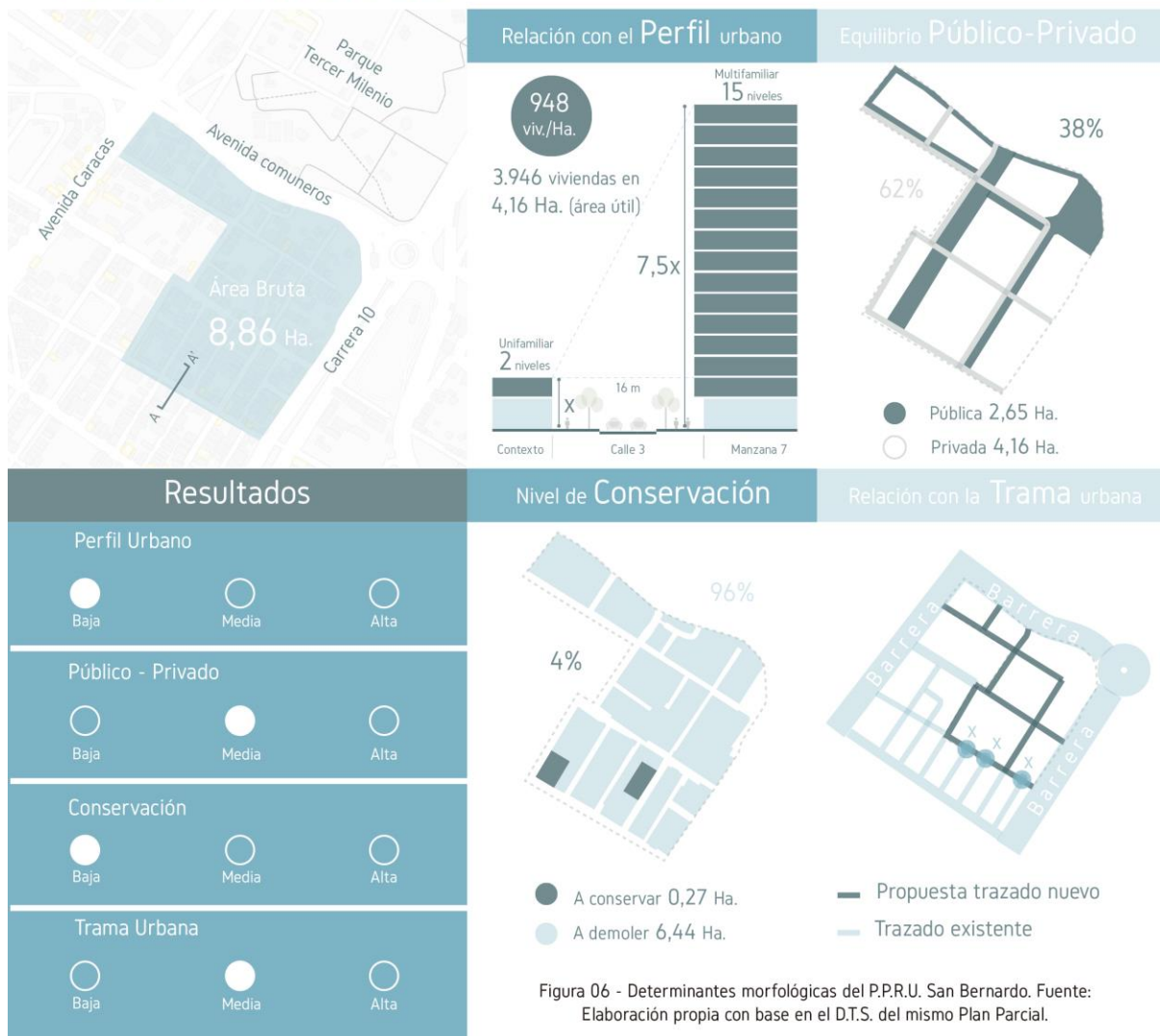
Figura 05 – Esquema resumen de los Indicadores morfológicos y de gestión social. Fuente: Elaboración propia.

## P.P.R.U. San Bernardo – Tercer Milenio

**-La intervención-** El polígono de intervención posee un área bruta de **8,86 Ha.** Dentro de la propuesta se tiene previsto la construcción de **3.946** viviendas entre prioritarias y de interés social, **38.780 m<sup>2</sup>** de nuevo espacio público que corresponde a un parque lineal que conectará el barrio con el Parque tercer Milenio, plazas, la alameda San Bernardo y 3 Áreas de Manejo Diferenciado, las cuales corresponden a: El AMD 1 que contiene el desarrollo de uso dotacional para un Equipamiento Deportivo, recreativo y cultural de uso público de escala zonal destinado a un Centro Felicidad. El AMD 2 que corresponde a los siete (7) Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital. El AMD 3 que corresponde al equipamiento existente destinado al Colegio Distrital Antonio José Uribe – Sede B Los Ángeles, el cual se mantendrá en las mismas condiciones.

### 1 P.P.R.U. San Bernardo

### Indicadores morfológicos

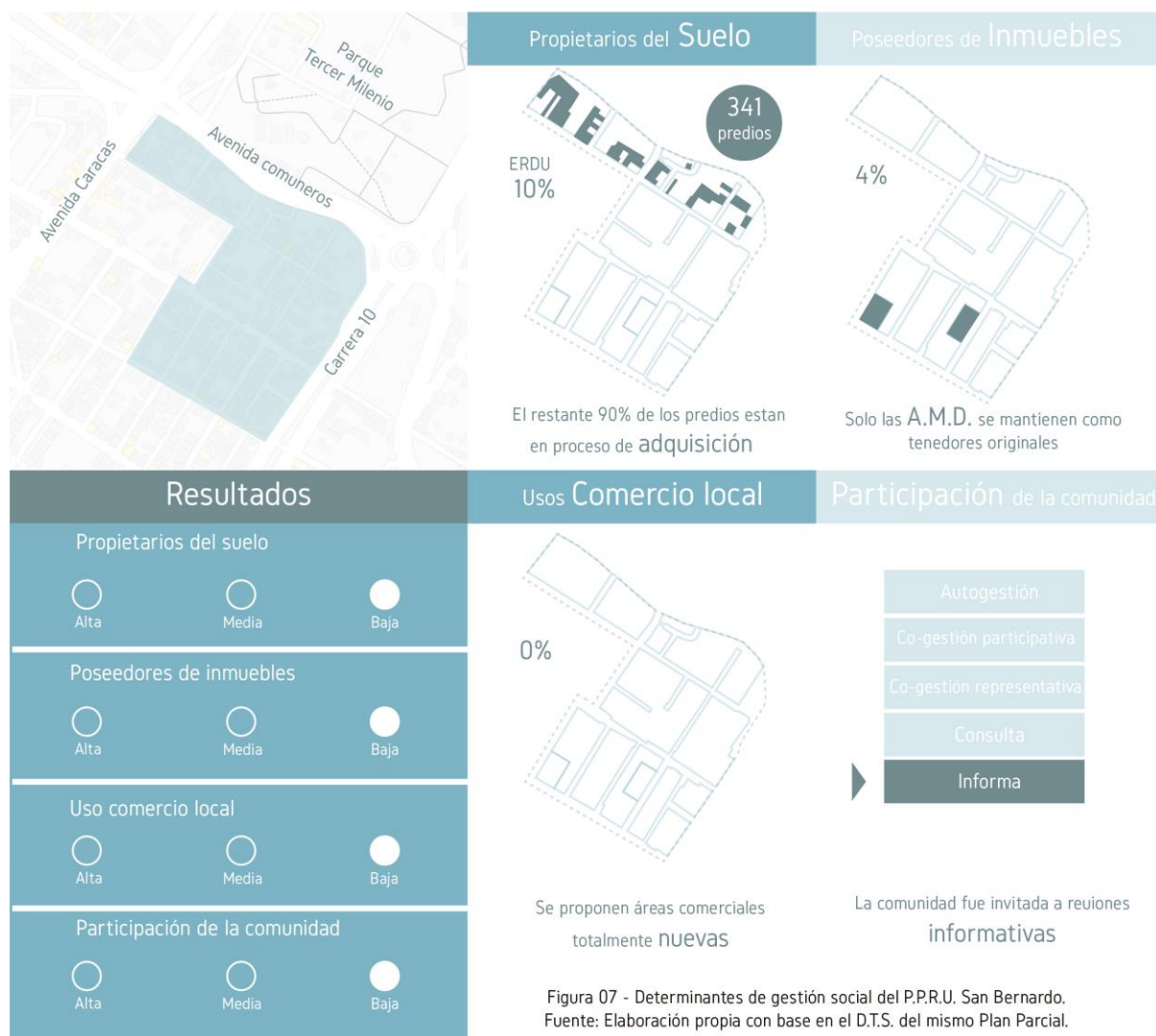


**-Resultados de los Indicadores morfológicos-** El indicador de relación con el perfil urbano resultó bajo debido a la fuerte irrupción en la silueta urbana del contexto, el barrio San Bernardo es un barrio tradicional de autoconstrucción con una altura promedio de 2 a 3 niveles. El nuevo volumen arquitectónico de 15 niveles no presenta ninguna estrategia de composición que mitigue el impacto formal frente a la estructura unifamiliar que lo rodea; los dos volúmenes arquitectónicos solo están separados por la sección de 16 m de la vía pública. El indicador de área a demoler vs. área a conservar es otro aspecto que podría considerarse debatible, ya que los inmuebles originales valorados por el plan corresponden solo a un 4%, a pesar de que el plan parcial cuenta con un estudio de valoración patrimonial, es importante evidenciar que la vivienda popular del barrio San Bernardo podría recibir un tratamiento de mejoramiento físico que mitigaría en gran medida las grandes áreas a demoler.

El indicador de área pública vs. área privada obtuvo un resultado positivo, ya que el Plan Parcial propone una distribución correcta que permite el mantenimiento de las áreas de uso público por parte de la administración distrital y el óptimo aprovechamiento de las áreas útiles (en primer piso) por parte del promotor privado. Al mismo tiempo el indicador de relación con el trazado resultó efectivo ya que se mantiene la gran mayoría de trama urbana original, la estrategia que plantea el plan en este aspecto prende la suspensión de las vías cerradas o cul-de-sac que de alguna manera han generado problemáticas de inseguridad al interior del barrio, las vías que presentan continuidad con el resto de malla vial del sector se mantienen y se busca mejorar su calidad urbanística.

# 1 P.P.R.U. San Bernardo

## Indicadores de gestión social



**-Resultados de los Indicadores de gestión social-** En términos generales los indicadores de gestión social muestran un panorama de inexistencia de mecanismos por parte del gestor del Plan Parcial por involucrar y convertir en socios activos a los agentes urbanos del barrio San Bernardo. El indicador de participación de los propietarios del suelo evidencia el objetivo principal de la gestión de suelo, el cual es la adquisición en su totalidad del 100% de los predios mediante la enajenación voluntaria o expropiación, esta estrategia está sustentada mediante las bases jurídicas de los decretos de urgencia en la utilidad pública de los inmuebles y en el bajo porcentaje de propietarios que residen en el interior del barrio. Estas medidas jurídicas, justifican la no participación de los propietarios dentro de la formulación del proyecto y los obliga a localizarse en una nueva zona de la ciudad, normalmente de periferia.

Así mismo, los indicadores de protección a los poseedores de los inmuebles residenciales y a los usos comerciales locales muestran el poco interés por conservar el capital social del barrio en la nueva propuesta urbana. A pesar de que se cuenta con la información de la población que reside mediante contratos formales e informales de arriendo, el Plan Parcial desconoce esta tipología de tenencia de los inmuebles, y ofrece exclusivamente unidades de vivienda social y prioritaria a la venta, dejando por fuera este gran segmento de la población. Aun cuando el gestor del proyecto es una entidad pública, el indicador de participación de la comunidad resume la posición pasiva que el capital social existente está teniendo en la formulación del Plan, ya que se realizaron los mínimos requerimientos de participación ciudadana a través de reuniones de socialización e información de la propuesta urbana, sin ningún tipo de carácter vinculante.



## P.P.R.U. Voto Nacional – La Estanzuela

**-La intervención-** El Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela cuenta con un área bruta de **14,46 Ha.** Dentro de la propuesta se tiene prevista la construcción de **3.712** viviendas de venta libre, justificando la localización de las unidades de vivienda de interés social y prioritario dentro del Plan Parcial San Bernardo, que se encuentran sobre el costado sur del Parque Tercer Milenio. Se proyectan **33.838 m<sup>2</sup>** de nuevo espacio público que corresponde a un parque lineal que conectará el barrio con el Parque La Estanzuela, La plaza La Milla (Actual carrera 15), y cuatro Áreas de Manejo Diferenciado discriminadas de la siguiente manera: A.M.D.1 La transformación del Batallón de Reclutamiento del Ejército por el nuevo Distrito Creativo de la economía naranja, A.M.D.2 Nueva sede de la Alcaldía de los Mártires, A.M.D.3 Equipamiento educativo sede SENA y la A.M.D.4 Comando de la Policía Metropolitana de Bogotá – MEBOG, que mantiene su función actual.



**-Conclusiones de los Indicadores morfológicos -** El indicador de relación con el perfil urbano para el Plan Parcial Voto Nacional – La Estanzuela arrojó un resultado moderado; si se compara con el P.P. San Bernardo, el cual sobrepasa por más de 7,5 veces la altura promedio del contexto. A pesar de que no existe la diversidad de diferentes tipologías residenciales, la proyección de unidades de vivienda del presente Plan Parcial podría considerarse uno de los escenarios ideales que reforzarían el modelo denso y compacto que busca la ciudad, sin poner en riesgo el soporte de servicios y equipamientos del sector. El indicador de área pública vs. área privada obtuvo un resultado positivo, ya que el Plan Parcial propone una distribución equilibrada que permite el correcto

funcionamiento de las áreas de uso público para el disfrute de la ciudad y el buen desarrollo económico de las áreas útiles (en primer piso) por parte del promotor privado.

En contra posición, el indicador de área a demoler vs. área a conservar es nuevamente uno de los aspectos que podría considerarse debatible, ya que los inmuebles originales valorados por el plan corresponden solo a un 21% del total de inmuebles dentro del polígono de intervención, sin embargo, este indicador aumenta considerablemente con el área conservada por el P.P. San Bernardo. El resultado del indicador de relación con el trazado resultó efectivo ya que se mantiene la gran mayoría de trama urbana original, la estrategia que plantea el plan en este aspecto prende la suspensión de las vías que presentan discontinuidad con el resto de la trama urbana del sector, con el objetivo de convertirlas en área útil para el promotor y equilibrar la distribución espacial, que en la trama inicial presentaba una retícula pública demasiado fragmentada.



**-Conclusiones de los Indicadores de gestión social -** Al igual que el Plan Parcial San Bernardo, el Plan Parcial Voto Nacional esta soportado bajo un marco jurídico que decreta la urgencia en la utilidad pública de los inmuebles al interior del polígono de intervención, por lo tanto, la gestión social propuesta no se enfoca en la identificación y protección del capital social del barrio, sino por el contrario, en los mecanismos legales para el correcto proceso de adquisición de los inmuebles por parte de la entidad pública encargada de la formulación del Plan. El indicador de participación de los propietarios del suelo evidencia la misma línea metodológica, la cual busca la adquisición en su totalidad del 100% de los predios mediante la enajenación voluntaria o expropiación,



esta estrategia elimina la oportunidad de convertir a los propietarios en socios accionarios del plan, y de su futura rentabilidad inmobiliaria.

Reforzando el modelo de poco reconocimiento de los agentes urbanos, los indicadores de protección a los poseedores de los inmuebles residenciales y a los usos comerciales locales muestran que este segmento de la población no recuperará el uso de dichos espacios, a menos de que tenga la capacidad económica de adquirir una de las nuevas unidades residenciales o de las nuevas áreas comerciales propuestas por el Plan. El indicador de participación de la comunidad es un nivel más incluyente que el nivel de participación del P.P. San Bernardo debido a la realización del concurso público de ideas que se generó antes de la formulación del plan, sin embargo, el resultado del indicador continúa siendo bajo puesto que los participantes de dicho concurso fueron entidades externas interesadas en aportar ideas de la forma urbana del proyecto, más no la comunidad directamente afectada.

## P.P.R.U. Triangulo de Fenicia

**-La intervención-** El Plan Parcial cuenta con un área bruta de **8,81 Ha.** conformada por 224 predios que el gestor privado pretende vincular mediante la estrategia de integración inmobiliaria, donde los propietarios interesados podrán vincularse al proyecto y convertirse en socios de acuerdo a los porcentajes establecidos en el capítulo de reparto de cargas y beneficios de la formulación del plan. Dentro de la propuesta final se tiene previsto la construcción de **937** viviendas entre prioritarias, de interés social y de venta libre, esta mixtura de tipologías residenciales no se presenta en los Planes Parciales estudiados anteriormente; se propone la generación de **13.821 m<sup>2</sup>** de nuevo espacio público que corresponde al parque pie de monte que conectará el barrio con los cerros orientales, 2 plazoletas, una plaza central, la alameda Fenicia y dos equipamientos de escala zonal.

# 3 P.P.R.U. Triangulo de Fenicia

## Indicadores morfológicos

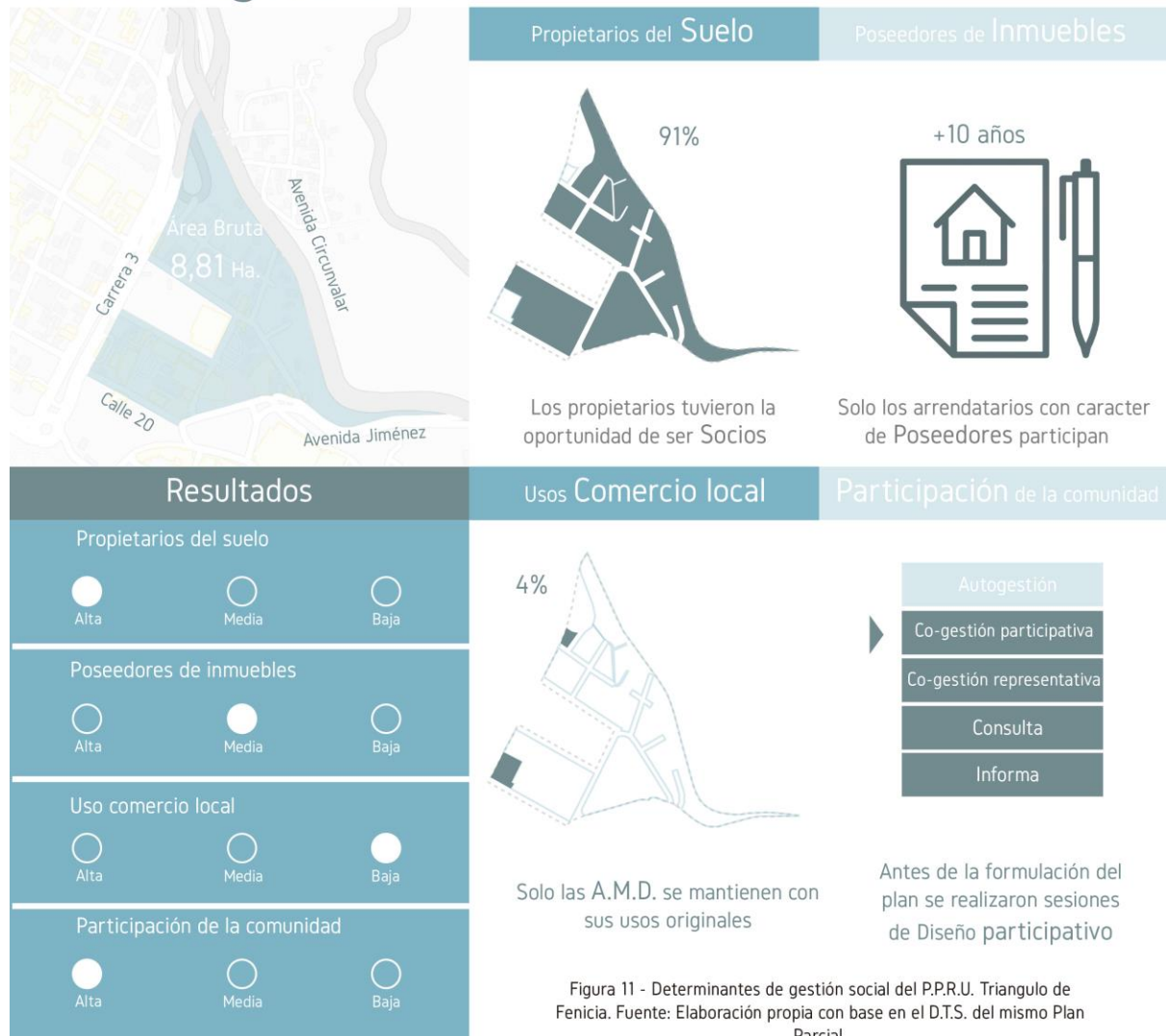


**-Conclusiones de los Indicadores morfológicos -** El indicador de relación con el perfil urbano para el Plan Parcial Triangulo de Fenicia obtuvo un resultado medio; es una de las propuestas más conservadoras en este aspecto, y adicionalmente, tiene a su favor la mixtura de tipologías residenciales de la cual carecen las demás propuestas. Una posible justificación para proponer una densidad residencial media podría ser la de mitigar el impacto en las redes de servicios públicos y de equipamientos debido a que, en las inmediaciones del polígono de intervención, el sector cuenta con 2 grandes proyectos urbanos de muy alta densidad, las Torres de Fenicia con una altura de 31 niveles y el complejo City U con una altura promedio de 25 niveles. El indicador de área pública vs. área privada, como en los demás planes estudiados, registró un resultado positivo, ya que el Plan Parcial propone una distribución espacial equilibrada.

El resultado de poca valoración del indicador del área a demoler vs. área a conservar, se convierte en una constante observada en los planes estudiados, la valoración de los inmuebles dentro del polígono de intervención no hace parte de los intereses principales del gestor del plan; la falta de estrategias de mejoramiento a la infraestructura física existente hace proliferar la producción de las grandes áreas a demoler. El resultado del indicador de relación con el trazado resultó positivo, ya que se conserva la gran mayoría de trama urbana original; la estrategia que plantea el plan en este aspecto prende la suspensión de las vías que presentan discontinuidad con el resto de la trama urbana, sobretodo en el sector próximo a la Avenida Circunvalar, la cual por determinantes topográficas se encuentra a una cota de nivel superior a la del tejido residencial.

# 3 P.P.R.U. Triangulo de Fenicia

Indicadores de gestión social



**-Conclusiones de los Indicadores de gestión social-** A pesar de que el gestor del Plan Parcial Triangulo de Fenicia es un agente privado, se desprende del modelo de gestión social realizado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano en los planes estudiados anteriormente. El indicador de participación de los propietarios del suelo evidencia un nuevo modelo de alta participación, en donde no se hace necesaria la adquisición de todos los predios para la realización del proyecto, sino por el contrario, la nueva línea metodológica busca la integración inmobiliaria de los predios dentro del polígono de intervención; de esta manera se genera la oportunidad de convertir a los propietarios iniciales del suelo en socios accionistas del plan y a su vez se reducen los riesgos de provocar fenómenos de gentrificación dentro de la comunidad.

No obstante que los resultados de los indicadores de protección a los poseedores de los inmuebles residenciales y a los usos comerciales locales no son tan favorables como el resultado del indicador de participación de los propietarios del suelo, iniciativas como el reconocimiento de los poseedores con tenencia del inmueble por más de 10 años permite seguir avanzando en la consolidación de un modelo de regeneración más incluyente. Como consecuencia del esfuerzo de gestión realizado por el promotor privado, el resultado del indicador de participación de la comunidad obtuvo un buen resultado en términos generales; instrumentos utilizados antes de la formulación del plan como las sesiones de diseño participativo con la comunidad, ayudaron a fortalecer los lazos de confianza entre los agentes urbanos implicados.

## P.P.R.U. Estación Central

**-La intervención-** El Plan Parcial comprende un área bruta de **10,70 Ha.** conformada por 370 predios que el gestor público pretende adquirir mediante el instrumento de la enajenación voluntaria o la expropiación (Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, 2019). Dentro de la propuesta final se tiene previsto la construcción de **2.801** viviendas de venta libre, al igual que el Plan Parcial Voto Nacional; se propone la generación de **19.966 m<sup>2</sup>** de nuevo espacio público que corresponde a la Plataforma peatonal intermodal de Transmilenio, plazoletas, sobre ancho de andenes, áreas de control ambiental y las Áreas Privadas Afectadas al Uso Público que se encuentran distribuidas en las manzanas útiles donde se pretende realizar el desarrollo inmobiliario de las unidades de vivienda.



**-Conclusiones de los Indicadores morfológicos-** El resultado del indicador de relación con el perfil urbano para el Plan Parcial Estación Central es el más debatible de todos los planes revisados, sobrepasa en más de seis veces la altura promedio del contexto, es el proyecto urbano más denso que se pretende insertar en el área de influencia del centro histórico. El escenario de un posible desborde de las capacidades de las redes de servicios públicos y de equipamientos, podría estar causado por el resultado desequilibrado del indicador del área pública vs. área privada, el cual es deficitario para las áreas privadas en primer piso. Al proyectar una distribución espacial que está priorizando el desarrollo de grandes áreas de espacio público, se está dejando un déficit considerable de áreas privadas, por lo tanto, para compensar esta falta de suelo útil, los gestores del plan podrían estar proponiendo una densidad residencial sobredimensionada.

El resultado de poca valoración del indicador del área a demoler vs. área a conservar, visibiliza nuevamente la constante observada en los planes anteriores, la valoración de los inmuebles dentro del polígono de intervención solo se efectúa mediante el reconocimiento de inmuebles con características de conservación tipológica, dejando desprotegida a casi todas las construcciones de vivienda popular del sector. El resultado del indicador de relación con el trazado se situó, al igual que en los demás planes, en el rango de parcialmente conservado; la gran mayoría de trama urbana original se mantiene y solo se suspenden trazados secundarios para la generación de una gran pieza urbana destinada para la construcción de la estación intermodal del sistema de transporte masivo Transmilenio y la futura línea del Metro de Bogotá; una de las principales causas para la formulación del Plan Parcial.



Figura 13 - Determinantes de gestión social del P.P.R.U. Estación Central. Fuente: Elaboración propia con base en el D.T.S. del mismo Plan Parcial.

**-Conclusiones de los Indicadores de gestión social-** A pesar de que el gestor del Plan Parcial Triangulo de Fenicia es un agente privado, se desprende del modelo de gestión social realizado por la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano en los planes estudiados anteriormente. El indicador de participación de los propietarios del suelo evidencia un nuevo modelo de alta participación, en donde no se hace necesaria la adquisición de todos los predios para la realización del proyecto, sino por el contrario, la nueva línea metodológica busca la integración inmobiliaria de los predios dentro del polígono de intervención; de esta manera se genera la oportunidad de convertir a los propietarios iniciales del suelo en socios accionistas del plan y a su vez se reducen los riesgos de provocar fenómenos de gentrificación dentro de la comunidad.



Aun cuando los resultados de los indicadores de protección a los poseedores de los inmuebles residenciales y a los usos comerciales locales estuvieron en un rango medio, es decir que existe un cierto grado de reconocimiento a estos agentes urbanos, lo realmente positivo de la gestión social de este Plan Parcial radica en que propone una serie de nuevas iniciativas de asociatividad, como lo son el Modelo de retorno y de inclusión productiva, este tipo de conceptos aportan a la construcción de un esquema de inclusión. La falencia de estas iniciativas radica en que están propuestas hacia el final del proceso, es decir cuando el constructor haga entrega material de las nuevas áreas residenciales y comerciales, de esta manera no se asegura totalmente la preservación de estas actividades dentro del plan, ya que queda al libre albedrío del propietario dar de nuevo en arriendo su inmueble a los poseedores iniciales.

## Conclusiones - Parte 3

Una vez realizada la evaluación de los cuatro Planes Parciales seleccionados mediante la aplicación de los indicadores Morfológicos y de Gestión Social, se procede a introducir todos los resultados obtenidos mediante dos propuestas de presentación: Una tabla resumen donde se ven tabulados los datos y una roseta resumen donde se ven diagramados los resultados mediante polígonos. Ambas estrategias permiten evidenciar los resultados de una manera conjunta y poder generar conclusiones del Modelo general de renovación urbana que está siendo utilizado en la ciudad de Bogotá.

La **tabla resumen** está conformada por filas que corresponden a cada uno de los indicadores urbanos evaluados. Si se lee de manera horizontal los indicadores morfológicos, de la parte superior, poseen resultados más variables y moderados; los indicadores de gestión social, de la parte inferior, corresponden a los resultados más débiles y negativos. Por lo tanto, si se quisiera realizar un ajuste para mejorar este modelo de intervención, tendrían que efectuarse cambios en los procesos de gestión, más que en la misma forma urbana. Una buena gestión social por parte del promotor que ayude a subir los niveles de participación y de protección de los agentes urbanos involucrados, conseguiría indirectamente formas urbanas más respetuosas con el contexto físico que lo rodea.

Indicadores		San Bernardo			Voto Nacional			Fenicia			Estación Central		
Morfológicos	Perfil urbano	B	M	A	B	M	A	B	M	A	B	M	A
	Público-Privado	B	M	A	B	M	A	B	M	A	B	M	A
	Conservación	B	M	A	B	M	A	B	M	A	B	M	A
	Trama urbana	B	M	A	B	M	A	B	M	A	B	M	A
Gestión social	Propietarios	B	M	A	B	M	A	B	M	A	B	M	A
	Poseedores	B	M	A	B	M	A	B	M	A	B	M	A
	Comerciantes	B	M	A	B	M	A	B	M	A	B	M	A
	Comunidad	B	M	A	B	M	A	B	M	A	B	M	A

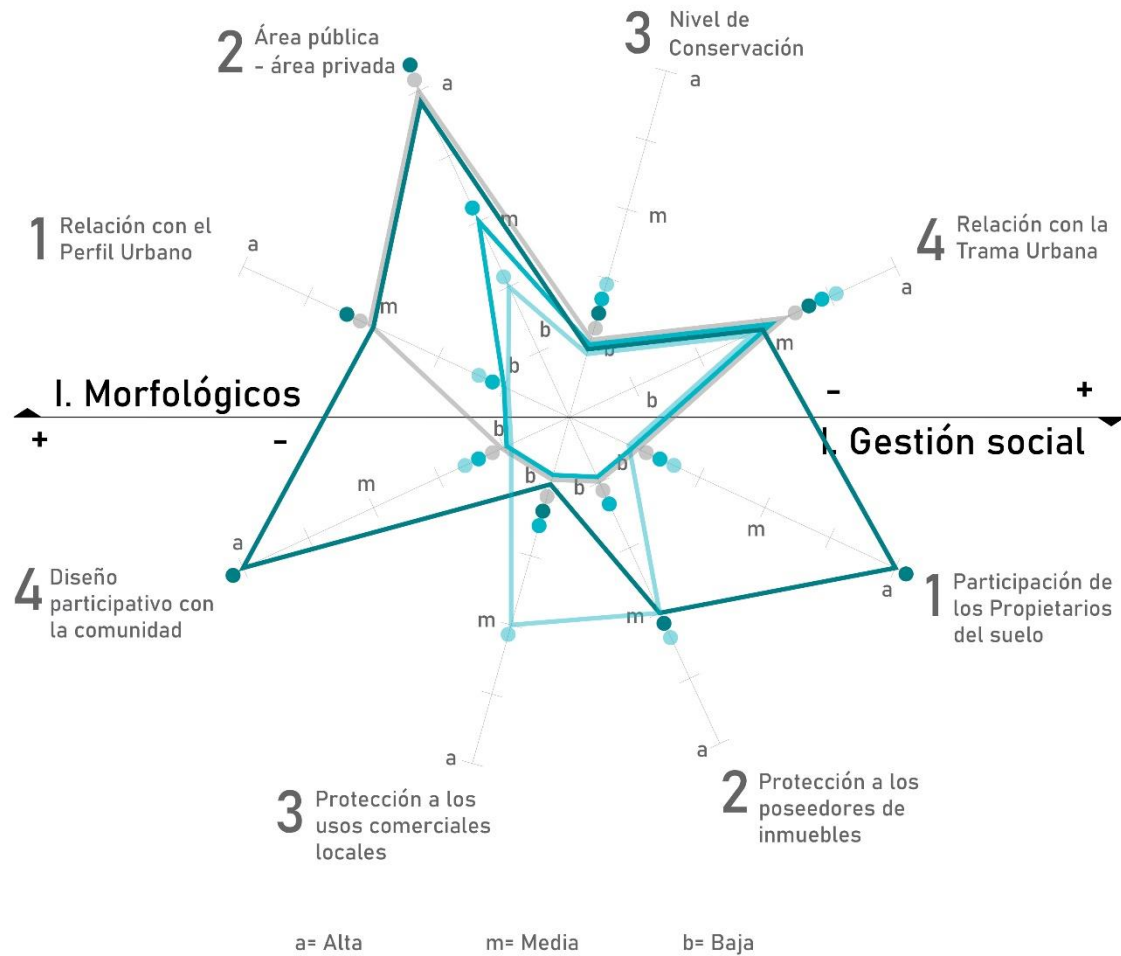
Tabla 02 – Tabla resumen resultado de los Indicadores Urbanos Planes Parciales de Renovación Urbana. Fuente: Elaboración propia.

Las columnas de la tabla corresponden a cada uno de los Planes Parciales de renovación urbana evaluados. Si se lee de manera vertical los Planes Parciales San Bernardo, Voto Nacional y Estación Central son los proyectos urbanos con mayores resultados negativos en su evaluación; a pesar de que los tres están siendo desarrollados por promotores públicos, que se supondría una mayor responsabilidad social, la protección por mantener el capital social del polígono de intervención es casi inexistente. Por otro lado, el Plan Parcial Triangulo de Fenicia, que es desarrollado por un promotor privado, es el proyecto urbano mejor evaluado y con mejores indicadores de gestión social, gracias a la creación del programa Progresia Fenicia que fue la herramienta metodológica para involucrar a la comunidad en la formulación del plan y convertirlos en agentes activos del proyecto de renovación.

A continuación, se procede a introducir todos los resultados obtenidos en la **roseta resumen** que permita evidenciar los resultados de una manera conjunta. De esta manera se pretende, primeramente, conocer los valores generales tanto en la forma como en la gestión del plan, y posteriormente determinar el posible modelo de renovación urbana que se está aplicando para recuperar los sectores deteriorados del área de influencia del centro histórico de la ciudad de Bogotá.

La roseta resumen tiene una estructura radial de la que se desprenden en la parte superior los ejes que contienen los indicadores Morfológicos y en la parte posterior los ejes que contienen los indicadores de Gestión Social. Los rangos de valoración (alta-media-baja) se encuentran sobre cada uno de los ejes o indicadores de afuera hacia adentro, siendo los rangos externos los que podrían considerarse positivos o de buena valoración y los rangos internos los resultados débiles o negativos. Los resultados obtenidos, tanto de los indicadores morfológicos como los de gestión social, se marcan mediante un punto de color sobre cada uno de los ejes, la unión de estos círculos dentro de la matriz forma un polígono completo que corresponde a cada uno de los Planes Parciales evaluados. Finalmente, en la parte posterior de la matriz se encuentran descritos los rangos de valoración en letras y los diferentes Planes Parciales cada uno con un color determinado.



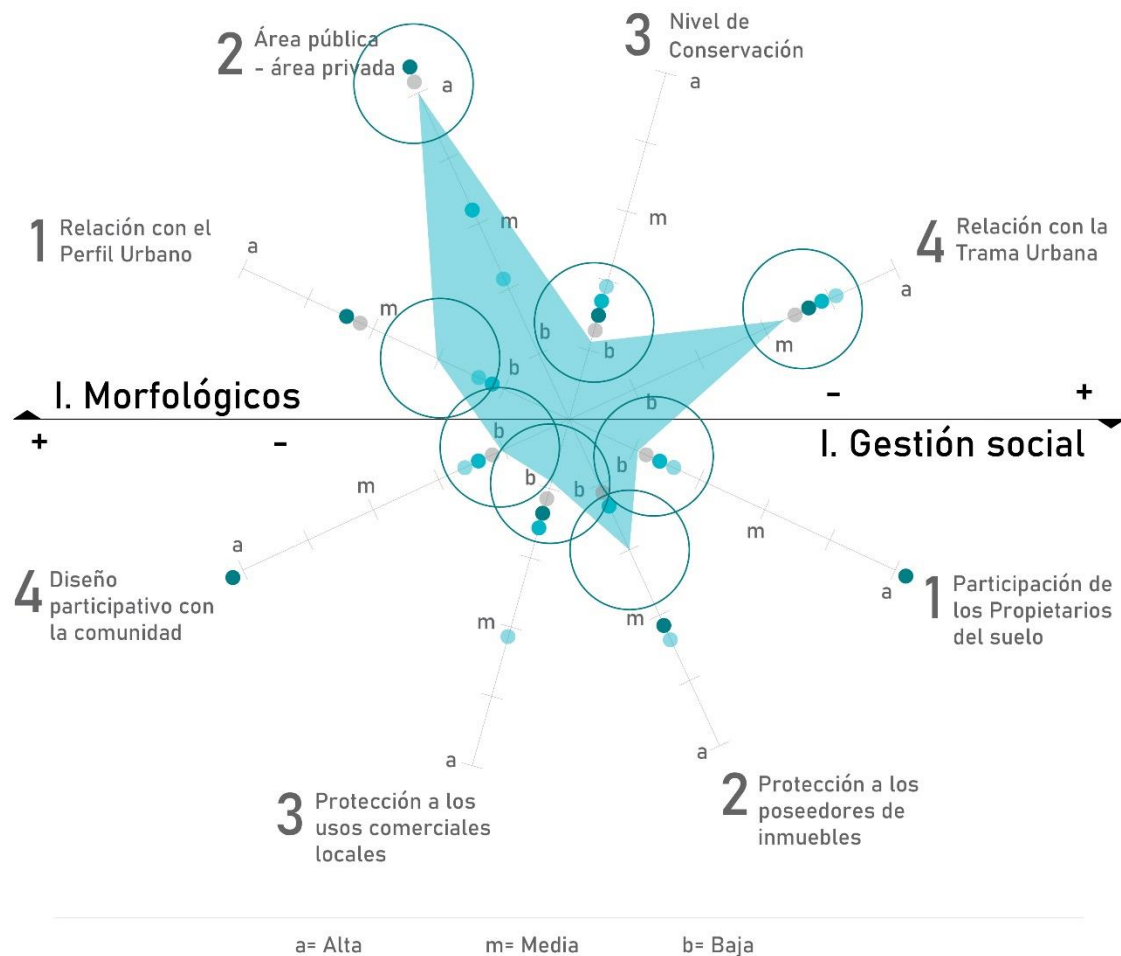


- P.P.R.U. San Bernardo
- P.P.R.U. Triángulo de Fenicia
- P.P.R.U. Voto Nacional
- P.P.R.U. Estación Central

Figura 14 – Roseta resumen de los resultados de los Indicadores Urbanos. Fuente: Elaboración propia.

Teniendo definidos los polígonos (colores) de cada uno de los Planes Parciales, se inicia el segundo objetivo el cual es la definición del modelo de renovación urbana aplicado para recuperar los sectores deteriorados del área de influencia del centro histórico de la ciudad de Bogotá. Cuando en un mismo rango positivo (externo) se encuentran posicionados varios círculos o Planes Parciales, se puede afirmar que este indicador o característica está consolidado (C) dentro del modelo de renovación urbana de las propuestas de los Planes Parciales. Cuando en un mismo rango negativo (interno) se presenta este mismo fenómeno de regularidad, se podrían afirmar que este indicador está igualmente dentro del modelo de renovación urbana, pero con características de baja valoración o en proceso de formación (PF).

Una vez identificados estos puntos de convergencia, se procede nuevamente a unirlos mediante un polígono, el cual está mostrando las características Morfológicas y de Gestión Social no del modelo de un Plan Parcial, sino del nuevo Modelo de ciudad que se está proponiendo en procesos de renovación para los sectores próximos al centro de la ciudad de Bogotá. En términos generales este modelo presenta un desequilibrio socio espacial; puesto que podría considerarse que se están usando estrategias morfológicas medianamente correctas, pero en cuanto a las propuestas que involucran al capital social, se presenta un fenómeno deficitario en cuanto a los mecanismos utilizados para su reconocimiento y participación dentro de la formulación y ejecución del plan (Ver figura 29).



● Modelo de renovación urbana para Bogotá

Figura 15 – Roseta del Modelo de Renovación Urbana para las áreas centrales de la ciudad de Bogotá. Fuente: Elaboración propia.

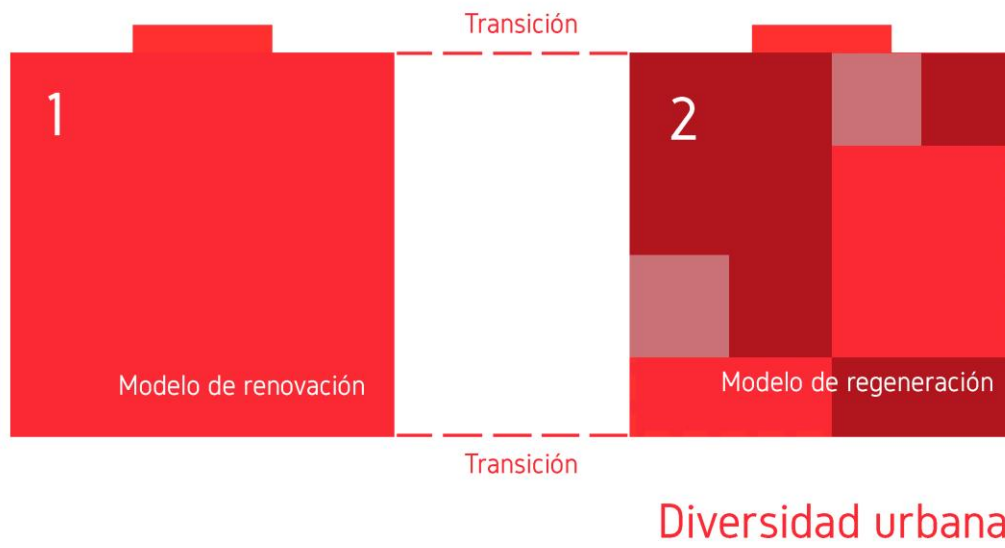
Mediante esta metodología se determinan las siguientes características del modelo de renovación urbana aplicado para la recuperación de los sectores deteriorados del área de influencia del centro histórico de la ciudad de Bogotá: **Características Morfológicas del Modelo de Renovación en Bogotá:**

- Proyectos urbanos con media o baja relación con el perfil urbano del contexto (PF)
- Un esquema de distribución espacial sostenible en primer piso entre las áreas públicas y las áreas privadas, que corresponden a un 30% y un 70% respectivamente (C)
- El bajo nivel en la valoración y conservación de la infraestructura existente (PF)
- La conservación parcial de la trama urbana existente (C)

**Características de Gestión Social del Modelo de Renovación:**

- Bajo nivel de participación de los propietarios iniciales del suelo (PF)
- Inexistencia de mecanismos de protección para los poseedores de inmuebles mediante contratos formales e informales de tenencia (PF)
- Inexistencia de mecanismos de protección para los usos comerciales de pequeña escala existentes antes de la intervención (PF)
- Bajo nivel de participación de la comunidad en cuanto al diseño o formulación de la nueva propuesta urbana (PF)

## Parte 4



## **Introducción - Parte 4**

La presente parte de la investigación pretende caracterizar el modelo de renovación urbana que se está aplicando para la recuperación de los sectores deteriorados del área de influencia del centro histórico de la ciudad de Bogotá, y el modelo de la regeneración urbana al que se pretende llegar. Es por esto que se busca definir las características morfológicas y de gestión social de cada uno de los modelos, para finalmente, presentar algunas recomendaciones que podrían fortalecer este proceso de transición.

Como se ha venido exponiendo, durante el desarrollo de la investigación, los procesos de recuperación de las áreas urbanas deterioradas son procesos que se han venido perfeccionando a través del tiempo y de la evolución de las ciudades mismas. En principio, la necesidad de imponer una nueva forma urbana era el motor que impulsaba este tipo de operaciones, sin embargo, gracias a la experiencia adquirida durante la implementación de dichas intervenciones y al fortalecimiento de las capacidades de control por parte de la administración pública, hoy en día, se conciben este tipo de procesos de recuperación desde una perspectiva más humana y con sentido social.

## Modelo de Renovación Urbana

El modelo de renovación que actualmente está siendo aplicado en la ciudad de Bogotá, se podría definir como una intervención urbana que busca la recuperación del territorio deteriorado mediante el reemplazo total de la infraestructura física y social existente. Esta estrategia podría generar un impacto menor en áreas de expansión de la ciudad, ya que no existe una población asentada a la que hay que trasladar, sin embargo, al aplicarlo sobre la ciudad consolidada, genera grandes impactos como el derribo masivo de inmuebles o el también llamado urbanismo de buldócer. Se podría afirmar que el modelo de renovación urbana se basa en la **Estandarización de las formas de asentamientos** mediante la inserción de nuevos proyectos inmobiliario en altura.

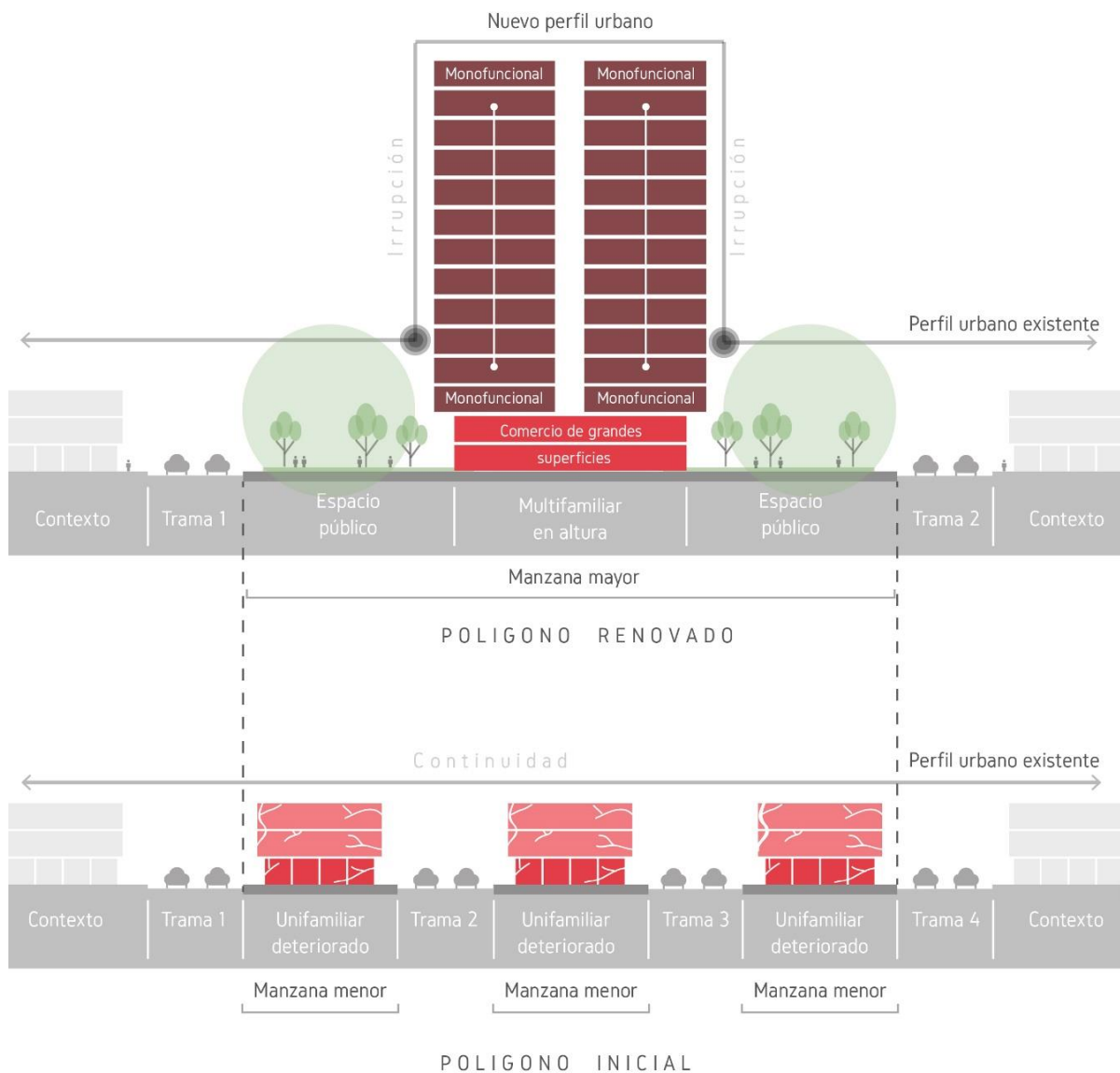


Figura 16 – Modelo de Renovación Urbana para las áreas centrales de la ciudad de Bogotá. Fuente: Elaboración propia.

## Modelo de Regeneración Urbana

El modelo de regeneración que se pretende alcanzar, se podría definir como una intervención urbana integral, que busca la recuperación del territorio deteriorado mediante el reconocimiento de la **Diversidad de la vida urbana**. La regeneración busca tener una propuesta morfológica equilibrada sobre la ciudad consolidada, es decir, una propuesta donde puedan integrarse los inmuebles a conservar con los nuevos volúmenes arquitectónicos, los cuales, en su interior desarrollan diferentes tipos de productos inmobiliarios que permiten la mixtura de estratos sociales. Este modelo propone un conjunto de acciones que permiten la coexistencia de diversas formas de asentamiento y la implementación de diferentes mecanismos para la participación y protección de los actores urbanos involucrados dentro del proyecto.

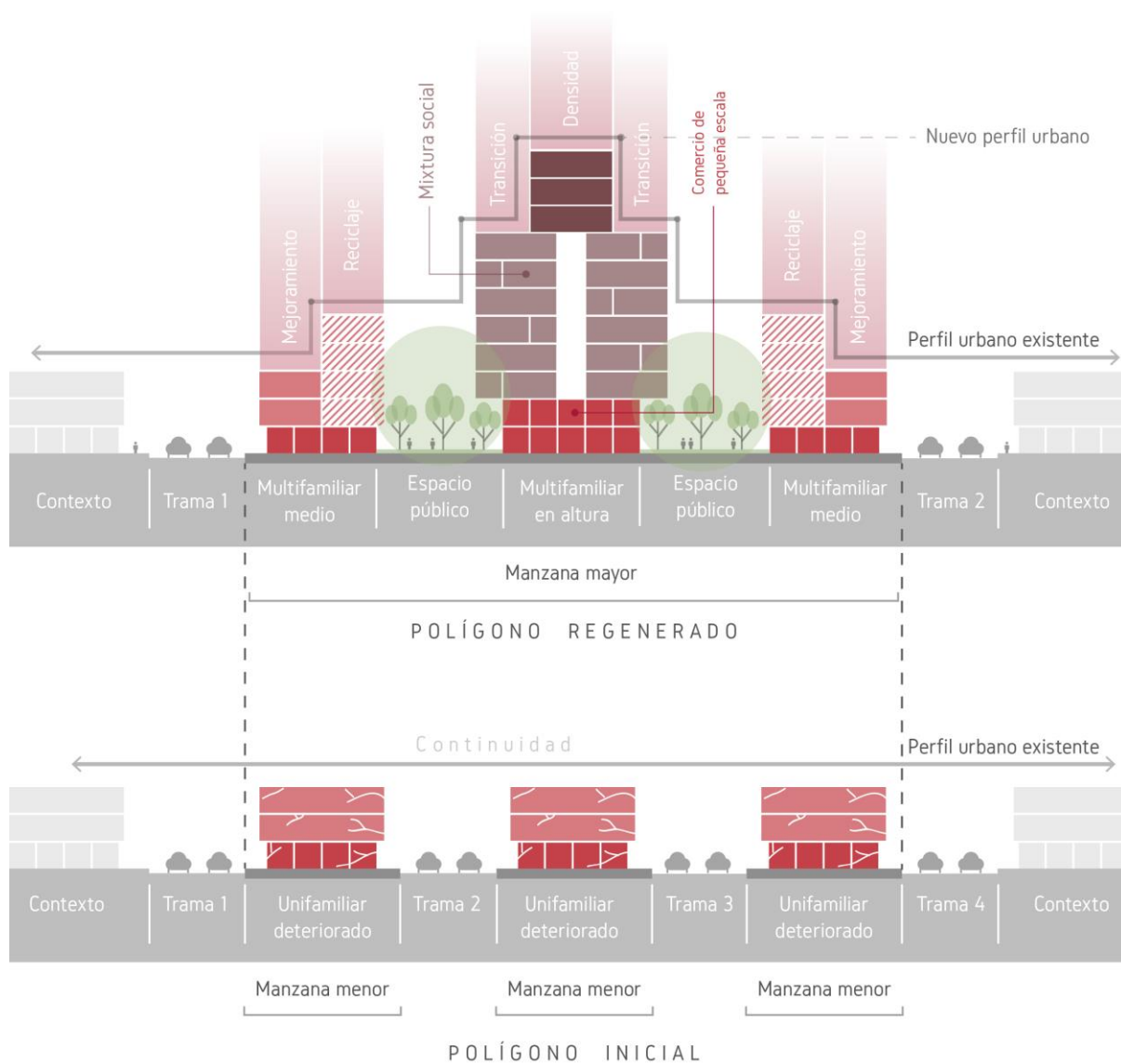


Figura 17 – Modelo de Regeneración Urbana para las áreas centrales de la ciudad de Bogotá. Fuente: Elaboración propia.

## Recomendaciones para el fortalecimiento del Modelo de la Regeneración Urbana

A continuación, se exponen algunas recomendaciones que podrían ayudar al fortalecimiento del Modelo de Regeneración que se quiere alcanzar para intervenir áreas centrales deterioradas desde un urbanismo con sentido social. No se pretende definir un nuevo marco normativo o establecer unas reglas rígidas de juego, sino por el contrario, el objetivo de estas recomendaciones es visibilizar de manera esquemática los posibles cambios o mejoras que podrían efectuarse en los procesos de gestión social del Modelo de Renovación urbana, para garantizar la formulación de proyectos urbanos integrales y escenarios de buena gobernanza entre todos los agentes urbanos involucrados.



Figura 18 – Recomendaciones para el fortalecimiento del Modelo de Regeneración urbana. Fuente: Elaboración propia.

### La redistribución de los niveles de poder

Para lograr un escenario de buena gobernanza en los procesos de regeneración urbana se hace necesario el reparto equitativo de los niveles de poder en la toma de decisiones, ya que muchas veces por la falta de participación de los agentes sociales y de la comunidad civil, las decisiones que se toman en el proceso de formulación se dirigen hacia intereses económicos. Cuando el poder de decisión está recargado sobre algún agente urbano de naturaleza jurídica privada, existe la posibilidad de que este agente tome decisiones unilaterales en favor de sus intereses particulares. La formulación de un proyecto urbano de regeneración debe contar con una estructura de toma de decisiones equilibrada, donde cada uno de los agentes urbanos participe y esté vinculado al desarrollo integral del proyecto.



Figura 19 – Esquema de distribución de los niveles de poder dentro del Modelo de Regeneración Urbana. Fuente: Elaboración propia.

## La cooperación como base de las relaciones entre los actores urbanos

Se utiliza el concepto de cooperación debido a que a pesar de la convergencia de los intereses que tienen cada uno de los agentes urbanos, existe el objetivo colectivo de lograr un proyecto de ciudad que garantice el libre derecho a la ciudad que posee cada uno de ellos. Cuando se piensa en un proyecto de ciudad colectivo se tiene que garantizar 2 condiciones, el mayor número de relaciones posibles entre los agentes y la legitimidad de las mismas (C. Escallón, 2014); todas las relaciones deben ser claras y legales, problemáticas como la corrupción generan relaciones ilegítimas que rompen los pactos de ciudad.



Figura 20 – Esquema de cooperación en las relaciones de los agentes urbanos dentro del Modelo de Regeneración Urbana.  
Fuente: Elaboración propia.

Una vez entendido que todos los intereses individuales de los diferentes agentes urbanos son legítimos, incluso los que se dirigen hacia intereses económicos particulares; se hace imprescindible el rol activo que tiene que cumplir el gobierno de la Ciudad en procesos de recuperación en sectores deteriorados de la ciudad. Las entidades públicas tienen que conservar la función de **veedoras del acuerdo colectivo**, garantes de los espacios de concertación y las decisiones de las instancias público-privadas que se generen para la formulación y gestión de los proyectos (C. Escallón, 2014). Tal función no debe limitarse a la regulación del cumplimiento de la norma urbana, o al correcto reparto de las cargas y beneficios del proyecto; debe convertirse en agente defensor de la gestión social incluyente.

## La coexistencia de las diferentes tipologías de asentamiento

Esta estrategia morfológica reconoce la necesidad que tiene la ciudad de reinventarse y de optimizar el uso del suelo urbano en la ciudad consolidada, es por esto que propone la coexistencia física y armónica de las diferentes formas de asentamiento que se han generado a través del tiempo dentro de un mismo paisaje urbano (J. Jacobs, 2011). Para garantizar esta coexistencia, los procesos de recuperación de las áreas deterioradas próximas a los centros históricos deben proponer un alto nivel de valoración por la infraestructura pre existente y liberar espacio de manera respetuosa para los proyectos de alta densidad.





Figura 21 – Esquema de coexistencia de las diferentes tipologías de asentamiento dentro del Modelo de Regeneración Urbana. Fuente: Elaboración propia.

La coexistencia formal de la diversidad tipológica de asentamientos dentro del paisaje urbano, también puede lograrse a una escala menor en el interior de la unidad de vivienda. Los planes parciales de renovación urbana evaluados, con excepción del Plan Parcial Triangulo de Fenicia, presentan proyectos urbanos con unidades de vivienda mono sectoriales, proyectos exclusivamente destinados para vivienda de interés social, o únicamente para vivienda de venta libre; no se presentan propuestas formales que permitan la mixtura socioeconómica. Esta diversidad de usuarios al interior del mismo volumen arquitectónico permite cerrar la brecha de la segregación socio espacial y ofrecer en igualdad de condiciones, las mismas oportunidades para el desarrollo educativo, laboral y personal de cualquier tipo de núcleo familiar.

## Bibliografía

- Ayuntamiento de Barcelona. Agencia de Ecología Urbana (2019). *Sistema de Indicadores y condicionantes para ciudades grandes e medianas*. Barcelona.
- Colombia, Congreso de la Republica. (1997). Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones”. Bogotá.
- Colombia, Congreso de la Republica. (1989). Ley 9 de 1989 “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”. Bogotá.
- Colombia, Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. (1998). Decreto 880 de 1998 “Por el cual se adopta el programa de Renovación Urbana para la recuperación del sector comprendido por los barrios San Bernardo y Santa Inés y su área de influencia y se establecen normas específicas para algunos de los sectores dentro del área de Renovación Urbana”. Bogotá.
- Colombia, Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. (2000). Decreto 619 de 2000 “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital”. Bogotá.
- Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (2018). *Documento Técnico de Soporte – Plan Parcial de Renovación Urbana San Bernardo - Tercer Milenio*. Bogotá.
- Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (2018). *Documento Técnico de Soporte – Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional – La Estanzuela*. Bogotá.
- Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (2013). *Documento Técnico de Soporte – Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central*. Bogotá.
- Jacobs, J., Muxí Martínez, Z., Gutiérrez Valdivia, B., & Delgado, M. (2011). *Muerte y vida de las grandes ciudades* (Segunda edición ed., Entrelíneas). Madrid: Capitán Swing Libros.
- Maestría en Desarrollo Urbano y Territorial. (2014). *Gestión y transformación de las ciudades en países en desarrollo. El proyecto de ciudad y territorio*. Barcelona. ETSAV.
- Ministerio de Cultura República de Colombia (2011). *Formulación e implementación de Planes Especiales de Manejo y Protección – Bienes Inmuebles de interés cultural*. Bogotá: Nomos Impresores.
- Pérez, F. (2015). *De la renovación a la revitalización – Desafíos para Bogotá*. Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá. Bogotá: Exprecards S.A.
- Roberts, P., & Sykes, H. (2000). *Urban regeneration: A handbook*. London: SAGE.
- Rueda, S. (2012). *El urbanismo ecológico – Su aplicación en el diseño de un ecobarrio en Figueres*. Barcelona: Iarriccio Artes Gráficas.
- Salazar, J., Cortéz, R. (1992). *Planificación, renovación y manejo de la ciudad edificada*. Misión Bogotá Siglo XXI. Bogotá.
- Salazar, J. (2017). *Construir la ciudad moderna: Superar el subdesarrollo. Enfoques de la Planeación urbana en Bogotá (1950-2010)*. Bogotá.
- Secchi, B. (2015). *La ciudad de los ricos y la ciudad de los pobres*. Madrid: Los Libros de la Catarata.
- Tesis: Escallón, C. (2014). *Gobernanza en procesos de regeneración urbana: Aproximaciones para el caso de Bogotá*. Bogotá. Universidad de los Andes de Colombia.
- Universidad de los Andes de Colombia (2014). *Documento Técnico de Soporte – Plan Parcial de Renovación Urbana Triangulo de Fenicia*. Bogotá.
- Universidad de los Andes de Colombia. Observatorio de Vivienda (2020). *Resultados convocatoria proyectos ejemplares*. Bogotá.
- Universidad de los Andes de Colombia – Caja de Compensación familiar Compensar – Ingeurbe. (2020). *Un encuentro de voces por la calidad de la vivienda de interés social en Colombia*. Bogotá.
- Villate, C. (2015). *De la renovación a la revitalización – Desafíos para Bogotá*. Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá. Bogotá: Exprecards S.A.