



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

Lineamientos de diseño urbano en la gestión de proyectos de renovación en la ciudad de Bogotá

Roberto Arazo Silva

Universidad Nacional de Colombia
Facultad de Artes, Escuela Interdisciplinar de Posgrados
Bogotá, Colombia
2011

Lineamientos de diseño urbano en la gestión de proyectos de renovación en la ciudad de Bogotá

Roberto Darío Arazo Silva

Tesis de investigación presentada como requisito parcial para optar al título de:
Magister en Diseño Urbano

Director:

Título Arq. Fernando Montenegro Lizarralde

Línea de Investigación:

Transformaciones Urbanas

Eje Temático:

Investigación y Gestión del Cambio Espacial Urbano

Perfil:

Profesional

Universidad Nacional de Colombia
Facultad de Artes, Escuela Interdisciplinar de Posgrados
Bogotá, Colombia
2011

“Ha sido un intento de realizar un número de operaciones urbanas concretas, elegidas estratégicamente, que una vez terminadas dentro del tiempo adecuado, pueden actuar como puntos generadores del tejido urbano e infectarlo con una nueva modernidad”,

Resumen

Entre los hechos que tienen lugar en la evolución de las ciudades, se encuentran los procesos de obsolescencia y deterioro urbano, los cuales se producen especialmente en áreas centrales. La intervención de áreas obsoletas a través de procesos de renovación urbana es una estrategia para contrarrestar su continuo deterioro y desborde. Sin embargo, para transformar estas áreas, las actuaciones de renovación deben ser integrales. Analizar las dificultades en la práctica de la renovación, es base indispensable en la recalificación del proceso y en la formulación de intervenciones integrales.

El análisis de proyectos de renovación, de mecanismos de intervención urbanística y de coordinación público-privada, permite la adquisición de una visión general de las acciones concretas en la renovación y facilita el establecimiento de referentes que posibiliten formular y ejecutar métodos eficaces de intervención en zonas urbanas obsoletas.

En el marco de lo expuesto, este documento busca identificar los principales “lineamientos” al momento de afrontar un proceso de obsolescencia con acciones de renovación urbana, analizando los factores que originan el deterioro y sus consecuencias urbanísticas, y trazando desde la disciplina del diseño urbano una opción para la gestión de programas de renovación. La investigación se enmarca en discusiones actuales sobre las implicaciones prácticas de la renovación urbana, en lo que no pretende agotar la compleja temática, sino más bien ofrecer una base para los investigadores y diseñadores al momento de ejercer la renovación, con un especial énfasis en la orientación del proceso de *“dimensionamiento y definición del alcance en la intervención”*.

Palabras clave: Obsolescencia y deterioro, áreas centrales, renovación urbana, lineamientos de diseño, definición de la intervención.

Abstract

Among the events taking place in the evolution of cities are the processes of obsolescence and urban deterioration, which occur especially in central areas. Intervention of obsolete areas through the urban renewal process, is a strategy to counteract their degradation and spreading. However, to transform these areas, the renewal actions must be integrated. Analyzing the difficulties in the practice of renewal is indispensable for the requalification of the process and formulation of integrated interventions.

The analysis of renewal projects, urban intervention mechanisms and public-private coordination, allows the acquisition of an overview of the concrete actions in the renovation and facilitates the establishment of references that enable the municipality to formulate and implement effective methods of intervention in areas urban obsolesces.

In the context of the above, this document seeks to identify “guidelines” for combating obsolescence with urban renewal actions. This document analyzes the factors that cause deterioration and its urban consequences, and draws from the discipline of urban design a management option for renewal programs. The research is framed in current discussions of the practical implications of urban renewal, not with the intention of exhausting the complex issues, but rather offering a basis for researchers and designers at the moment of exercising the renewal, with special emphasis on guidance the process of “sizing definition and scoping in the operation”.

Keywords: Obsolescence and deterioration, centrals areas, urban renewal, design guidelines, definition of the intervention.

Contenido

| | Pág. |
|--|------------|
| Resumen | VII |
| Lista de ilustraciones..... | XII |
| Lista de tablas..... | XIV |
| La definición y el dimensionamiento en la intervención | 1 |
| 1. Las dificultades en los procesos de renovación | 3 |
| 1.1 La renovación urbana frente a la expansión insostenible del territorio..... | 5 |
| 1.2 Objetivos | 7 |
| 1.3 Enfoque metodológico..... | 7 |
| 2. La obsolescencia de las áreas centrales | 9 |
| 2.1 Las áreas centrales | 10 |
| 2.1.1 El comportamiento de las áreas centrales..... | 12 |
| 2.1.2 El comportamiento de las áreas centrales..... | 14 |
| 2.2 La obsolescencia urbana en las áreas centrales..... | 16 |
| 2.3 La teoría y la práctica en la renovación urbana | 19 |
| 2.3.1 Problemas en el emprendimiento de procesos de renovación urbana | 23 |
| 2.3.2 La práctica efectiva en la renovación urbana | 26 |
| ☐ La gestión como una realización de la economía urbana | 26 |
| o El desarrollo económico, base de sustentación de la renovación urbana..... | 27 |
| o Mejoramiento del entorno de inversiones, condición inicial de la renovación urbana | 30 |
| o Fases en la planificación y ejecución práctica de la renovación urbana..... | 32 |
| o Inversiones públicas para la promoción de la renovación urbana | 33 |
| o El control del suelo en la renovación urbana..... | 34 |
| ☐ Los catalizadores urbanos como estrategia de intervención..... | 35 |
| 2.4 El análisis urbano como punto de partida; los hechos urbanos y el área de estudio... | 37 |
| 2.4.1 Los hechos urbanos..... | 39 |
| 2.4.2 Los hechos urbanos y las cuestiones tipológicas | 40 |
| 2.4.3 El área-estudio | 42 |
| 2.4.4 Condiciones para la localización de actividades económicas | 44 |
| 2.4.5 Polos urbanos como áreas para la concentración de actividades | 46 |
| 3. Referentes próximos en el manejo de la renovación | 49 |
| 3.1 La renovación urbana un objetivo posible..... | 50 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 3.2 | Parque Central Bavaria | 55 |
| 3.2.1 | Características urbanas y origen del deterioro | 56 |
| 3.2.2 | Características urbanísticas y origen de la intervención..... | 57 |
| 3.2.3 | Definición del alcance en la intervención | 58 |
| 3.2.4 | El proyecto urbano..... | 58 |
| 3.2.5 | La gestión | 59 |
| 3.3 | Parque Tercer Milenio | 59 |
| 3.4 | Ciudad Victoria..... | 62 |
| 3.4.1 | Características urbanas y origen del deterioro | 62 |
| 3.4.2 | Características urbanísticas y origen de la intervención..... | 63 |
| 3.4.3 | Definición del alcance en la intervención | 63 |
| 3.4.4 | El proyecto urbano..... | 64 |
| 3.4.5 | La gestión | 65 |
| 3.5 | Puerto Madero..... | 66 |
| 3.5.1 | Características urbanas y origen del deterioro | 67 |
| 3.5.2 | Características urbanísticas y origen de la intervención..... | 67 |
| 3.5.3 | Definición del alcance en la intervención | 68 |
| 3.5.4 | El proyecto urbano..... | 69 |
| 3.5.5 | La gestión | 71 |
| 3.6 | Master Plan Potsdamer Platz..... | 72 |
| 3.6.1 | Características urbanas y origen del deterioro | 73 |
| 3.6.2 | Características urbanísticas y origen de la intervención..... | 74 |
| 3.6.3 | Definición del alcance en la intervención | 74 |
| 3.6.4 | El proyecto urbano..... | 76 |
| 3.6.5 | La gestión | 77 |
| 3.7 | Aspectos negativos en el manejo de la renovación..... | 78 |
| 4. | Una actuación exploratoria en la búsqueda de parámetros para la definición del proyecto de renovación..... | 81 |
| 4.1 | Características urbanas..... | 85 |
| 4.1.1 | El desarrollo histórico de los procesos de transformación..... | 85 |
| ? | La ciudad monocéntrica..... | 86 |
| ? | La expansión suburbana | 88 |
| ? | Emigración de elites | 89 |
| ? | La etapa reciente..... | 91 |
| o | La invasión del Centro Popular | 91 |
| o | Aumento de la intensidad de uso y expansión física del centro..... | 93 |
| o | La pérdida de residentes y cambios de uso del suelo conflictivos | 93 |
| 4.1.2 | Caracterización económica: el mercado inmobiliario..... | 94 |
| 4.1.3 | El rol urbano del área de estudio..... | 100 |
| 4.2 | Características urbanísticas..... | 101 |
| 4.2.1 | Infraestructura vial y movilidad | 102 |
| 4.2.2 | El tejido urbano..... | 103 |
| ? | El trazado: las manzanas y el espacio público..... | 105 |
| ? | La estructura predial | 107 |
| ? | La tipología edificatoria..... | 108 |
| ? | Las actividades y los usos..... | 113 |

| | | |
|--|--|------------|
| ☐ | El estado de la arquitectura | 116 |
| 4.3 | Caracterización social..... | 118 |
| 4.3.1 | Población..... | 119 |
| 4.3.2 | Prostitución | 121 |
| 4.4 | Los problemas y las oportunidades del área de estudio..... | 123 |
| 4.4.1 | Los problemas | 123 |
| 4.4.2 | Las oportunidades..... | 125 |
| 5. La definición y el dimensionamiento, fundamentos del éxito en la operación de la renovación urbana | | 129 |
| 5.1 | El tema urbanístico de la actuación | 129 |
| 5.2 | El alcance del proyecto y la definición del área | 130 |
| 5.3 | Las estrategias de intervención..... | 132 |
| 5.4 | Los actores y la gestión | 140 |
| 6. | Conclusiones | 145 |
| | Bibliografía | 151 |

Lista de ilustraciones

| | Pág. |
|---|-------------|
| Ilustración 1-1: La obsolescencia y el deterioro urbano en áreas centrales. | 3 |
| Ilustración 1-2: La Planificación, el deterioro, la renovación y el mercado. | 6 |
| Ilustración 2-2: La obsolescencia y el deterioro urbano. | 18 |
| Ilustración 2-2: El antes y el después en la renovación urbana. | 20 |
| Ilustración 2-3: Representación de la teoría de los catalizadores urbanos. | 36 |
| Ilustración 2-4: El análisis urbano como punto de partida..... | 38 |
| Ilustración 3-1: Parque Central Bavaria, en el Centro Internacional de la ciudad de Bogotá. | 56 |
| Ilustración 3-2: Parque Central Bavaria, en el Centro Internacional de la ciudad de Bogotá. | 58 |
| Ilustración 3-3: El Cartucho antes de la renovación. | 60 |
| Ilustración 3-4: Parque Tercer Milenio, en el Centro Tradicional del la ciudad de Bogotá. | 61 |
| Ilustración 3-5: Imagen aérea de la ciudad de Pereira. | 62 |
| Ilustración 3-6: Intervención urbana Ciudad Victoria | 65 |
| Ilustración 3-7: Diques y docks de Puerto Madero. | 66 |
| Ilustración 3-8: Diques y docks de Puerto Madero. | 70 |
| Ilustración 3-9: Potsdamer Platz..... | 72 |
| Ilustración 3-10: Eje estructurante Potsdamer Platz..... | 76 |
| Ilustración 4-1: Localización Centro Tradicional de la ciudad de Bogotá. | 82 |
| Ilustración 4-2: Franja de intervención prioritaria PZCB. | 83 |
| Ilustración 4-3: Localización barrio La Alameda. | 84 |
| Ilustración 4-4: Delimitación del área de estudio..... | 85 |
| Ilustración 4-5: Estructura urbana de Bogotá en el año 1891..... | 87 |
| Ilustración 4-6: Expansión suburbana de Bogotá, 1933. | 88 |
| Ilustración 4-7: Crecimiento acelerado de la Ciudad, 1960. | 90 |
| Ilustración 4-8: Rangos de precios del suelo, área de estudio. | 99 |
| Ilustración 4-9: Rangos de avalúos catastrales, área de estudio..... | 99 |
| Ilustración 4-10: La prostitución y el deterioro urbano, área de estudio | 101 |
| Ilustración 4-11: Rutas de transporte público y troncales de Transmilenio, área de estudio. | 102 |
| Ilustración 4-12: El tejido urbano del área de estudio. | 104 |
| Ilustración 4-13: Estructura urbana de Bogotá, comienzos del siglo XX. | 106 |
| Ilustración 4-14: Clasificación de la estructura predial o parcelaría, área de estudio. | 108 |
| Ilustración 4-15: Procesos tipológicos, área de estudio. | 110 |
| Ilustración 4-16: Clasificación de los procesos tipológicos, área de estudio..... | 111 |

| | |
|---|-----|
| Ilustración 4-16: Altura de las edificaciones, área de estudio..... | 112 |
| Ilustración 4-16: Actividades y usos del suelo, área de estudio..... | 114 |
| Ilustración 4-19: Actividades y usos del suelo, área de estudio..... | 115 |
| Ilustración 4-20: Usos asociados a estado de la arquitectura, área de estudio..... | 117 |
| Ilustración 4-21: Población socialmente marginada y vulnerable, área de estudio..... | 119 |
| Ilustración 4-22: Modalidades en el ejercicio de la prostitución, área de estudio..... | 121 |
| Ilustración 4-23: Localización del espacio público y edificaciones asociadas a la prostitución, área de estudio..... | 122 |
| Ilustración 4-24: Espacialización de la problemática en el área de estudio..... | 125 |
| Ilustración 4-25: El Centro Internacional y el sistema de transporte masivo Transmilenio, hechos urbanos significativos en la localización estratégica del área de estudio..... | 126 |
| Ilustración 4-26: Espacialización de edificaciones reciclables y suelos de oportunidad en del área de estudio..... | 127 |
| Ilustración 4-26: Localización de edificaciones cuyo valor no supera los \$200.000 m ² de construcción, área de estudio..... | 128 |
| Ilustración 5-1: Localización de usos y edificaciones obsoletas y deteriorantes, área de estudio..... | 131 |
| Ilustración 5-2: Subsectores de intervenciones prioritarias y/o catalizadoras..... | 132 |
| Ilustración 5-3: Recreación de la imagen objetivo en el proyecto urbano de renovación..... | 133 |
| Ilustración 5-4: Programación de los subsectores de intervención..... | 135 |
| Ilustración 5-5: Tratamientos urbanísticos a partir de los procesos tipológicos..... | 136 |
| Ilustración 5-6: Esquema de implantación de la estación central de Transmilenio y usos complementarios..... | 136 |
| Ilustración 5-7: Aproximaciones a la imagen urbana del parque Bicentenario y la alameda Carrera 13: recreación proyecto Bicentenario e imagen deseada “place des Festivals”..... | 137 |
| Ilustración 5-8: Recreación del paseo urbano-paisajístico plurifuncional y eje de integración social propuesto..... | 138 |
| Ilustración 5-9: Recreación espacio público al interior de las manzanas, ensanche de la ciudad de Barcelona..... | 139 |
| Ilustración 5-9: Red Light District (Amsterdam - Holanda), donde la prostitución calificada convive con otros usos del suelo..... | 140 |

Lista de tablas

| | Pág. |
|--|-------------|
| Tabla 4-1: Construcción anual en el Centro y participación en el total de Bogotá según usos..... | 95 |
| Tabla 4-2: Evolución relativa de los precios del suelo en el Centro de la Ciudad..... | 96 |
| Tabla 4-3: Evolución relativa de los precios del suelo en el Centro Tradicional y en el Centro Popular..... | 97 |
| Tabla 4-4: Cuantificación del área e inmuebles por actividad o uso del suelo, área de estudio... | 115 |
| Tabla 4-5: Cuantificación del área e inmuebles según el estado de la arquitectura, área de estudio. | 117 |
| Tabla 4-6: Relación de actividades o usos del suelo y el estado de la arquitectura, área de estudio. | 118 |
| Tabla 4-7: Relación de actividades o usos del suelo y estados deteriorantes, área de estudio.... | 124 |

La definición y el dimensionamiento en la intervención

Las ciudades se encuentran en permanente crecimiento y transformación, y en el tejido, su materialización física, se ve reflejado el desarrollo urbano. Entre los complejos efectos que tienen lugar en la evolución de las ciudades, se encuentran los procesos de obsolescencia y deterioro urbano, que determinados por tendencias constantes y progresivas de tipo negativo, se concretan en sectores específicos del territorio, como las *áreas centrales tradicionales**. El fenómeno de obsolescencia y deterioro urbano se consolida a lo largo del tiempo, desencadenado por cambios paulatinos o algunas veces aislados y repentinos –pero siempre radicales– de elementos que componen y caracterizan estos sectores de la ciudad. La intervención integral de las áreas obsoletas a través de procesos de renovación urbana, es una oportunidad –frente al deterioro progresivo– de contrarrestar su continua expansión y desborde.

Para el cumplimiento del objetivo de transformación de las áreas en obsolescencia, las acciones de renovación deben ser atendidas de forma controlada bajo una planificación estratégica, evitando actuaciones individuales y desarticuladas. Analizar las dificultades en la práctica de *“identificar y formular el quehacer de la renovación urbana”*, es base indispensable en la recalificación del proceso y en la creación de nuevas formas de gestión estratégica que, aunque en la práctica diferirán caso por caso, se sostienen sobre algunas herramientas y principios comunes.

La identificación de estos principios comunes, junto con el análisis de mecanismos de intervención urbanística y coordinación público-privada, y su evaluación práctica a partir de unos estudios de caso, permite la adquisición de una visión general de las acciones concretas en la renovación y facilita el establecimiento de referentes que posibiliten estimar, formular y desarrollar estrategias de intervención en escenarios urbanos que requieran ser renovados.

En el marco de lo expuesto, este documento busca identificar los principales *“lineamientos”* al momento de afrontar un proceso de obsolescencia con acciones de renovación urbana, analizando los factores que originan el deterioro y sus consecuencias urbanísticas, y trazando desde la disciplina del diseño urbano, una opción para la gestión de programas de renovación.

* Las áreas centrales tradicionales corresponden a aquellas zonas urbanas que comúnmente se desarrollan sobre o alrededor de los cascos fundacionales o núcleos más antiguos de las ciudades.

El texto se enmarca en discusiones sobre las implicaciones prácticas de la renovación urbana, en lo que no pretende agotar la compleja temática, sino más bien ofrecer una base para los investigadores y diseñadores al momento de ejercer la renovación, con un especial énfasis en la orientación del proceso de “*dimensionamiento y definición del alcance en la intervención*”.

A partir de una revisión documental, se hace un análisis de la renovación urbana y se establecen teorías y conceptos de referencia que permiten realizar un análisis comparativo de procesos de renovación, desde los cuales se reconocen las estrategias producidas en otros contextos. Las reflexiones en torno a este primer ejercicio, son aplicadas en un escenario de condiciones similares a los estudiados, realizando un ejercicio comprobatorio, en aplicación de una estrategia metodológica que establece una serie de recomendaciones y puntos de partida para la construcción de un procedimiento idóneo, o con la pretensión de serlo, al momento de realizar acciones de intervención a través de procesos de renovación urbana en zonas obsoletas.

El documento está estructurado en cuatro partes. La primera, una revisión teórica, en la cual se identifican principalmente aspectos relevantes asociados al tema de renovación urbana; corresponde a una selección que contiene desde nociones en torno al concepto y sus formas específicas de aplicación, hasta consideraciones socio-económicas relativas a los procesos de deterioro; reflexiones sobre la relación de la arquitectura y la ciudad, y un reconocimiento de los elementos en la construcción de la urbe.

En el siguiente capítulo, se hace el análisis de cinco experiencias de renovación de áreas urbanas centrales, Parque Central Bavaria y Parque Tercer Milenio en la ciudad de Bogotá, y Ciudad Victoria en la ciudad de Pereira; además se abordan los casos de Puerto Madero en la ciudad de Buenos Aires (Argentina) y Potsdamer Platz en la ciudad de Berlín (Alemania); en los cuales se identifican los principios básicos y/o factores comunes de intervención.

La argumentación teórica y los principios reconocidos en los estudios de caso, son retomados y aplicados en un “*área de estudio*” en el desarrollo del tercer capítulo. Luego y a partir del análisis detallado del “*área de estudio*”, en la última parte del documento se expone un ejercicio en el cual se busca mostrar en forma práctica los “*lineamientos*” identificados en el ejercicio de la renovación, y de esta forma evaluar la metodología planteada.

El escenario elegido para experimentar con la aplicación de estas directrices, es el barrio conocido como “La Alameda”; localizado en el centro tradicional de la ciudad de Bogotá, cuenta con una crítica situación social que le hizo ganar su clasificación, en el Plan Zonal Centro, como franja de intervención prioritaria en renovación urbana. La zona demarcada como área de estudio cumple con características similares a las establecidas para seleccionar los estudios de caso, hecho que permite una aplicación objetiva y comparable de las teorías y prácticas evidenciadas.

El desarrollo metodológico propuesto delimita el contexto y establece particularidades o condiciones determinantes para alcanzar procesos de renovación urbana exitosos; son reflexiones que buscan sentar un punto de partida y ofrecer una forma de enfrentar el problema de deterioro, de definir el alcance y dimensionar la intervención en función de los objetivos de renovación social, económica y física en áreas urbanas centrales, para lograr su reconexión con la ciudad y sus nuevas tendencias.

1. Las dificultades en los procesos de renovación

El aumento poblacional y la expansión de las actividades urbanas normalmente tiende a darse sobre la base de la ocupación extensiva del territorio natural; se incrementa la demanda y se dilata el área construida hacia la periferia, agregando nuevos desarrollos suburbanos, incorporando una progresiva ocupación de forma indiscriminada sobre el territorio. Conforme crece la superficie de la ciudad, localizaciones que anteriormente eran periféricas se convierten en relativas centralidades y, en consecuencia, susceptibles a la intensificación y cualificación de usos y actividades en forma densificada.

Por su parte, las áreas centrales tradicionales, aunque se mantienen dotadas de infraestructuras y espacios públicos, son objeto de caducidad, abandono y subutilización, transformación y desplazamiento de actividades y grupos sociales, cuya tendencia migratoria es hacia los nuevos nodos de desarrollo y centralidad. El crecimiento y transformación constante del territorio, y el efecto que tiene sobre las áreas centrales tradicionales, puede detonar en estos procesos de obsolescencia y deterioro urbano; hecho que se manifiesta con la gran cantidad de edificios y terrenos vacíos, en gradientes de vetustez, abandono y subutilización, así como con la mutación traumática de usos y dominios sociales.

El uso parcial y estado de obsolescencia de estos activos urbanos contrasta con la dinámica de crecimiento de las ciudades, que se concentra en la periferia y en la recuperación de algunos puntos privilegiados en su interior; la puesta en valor y renovación de áreas urbanas centrales se presenta como una oportunidad de desarrollo frente a la expansión insostenible del territorio.

Ilustración 1-1: La obsolescencia y el deterioro urbano en áreas centrales.

Fuente: [www.smashingmagazine.com-the beauty of urban decay](http://www.smashingmagazine.com-the-beauty-of-urban-decay)



Las áreas centrales tradicionales generalmente están densamente ocupadas, pero, ligeramente pobladas, y muchas veces rodeadas de barrios residenciales, zonas industriales o infraestructuras de transporte, de igual forma, en deterioro o abandono; la existencia de estos activos centrales subutilizados o totalmente dejados, hace posible una segunda forma de crecimiento para la ciudad; el redesarrollo de áreas ya urbanizadas que han perdido funcionalidad o se encuentran deterioradas y la ocupación de áreas vacías o bolsas de terreno alojadas en medio del área urbana consolidada. Dichas áreas son reconocidas como áreas susceptibles a ser renovadas.

Sin embargo, el funcionamiento de los mercados urbanos no promueve espontáneamente su pleno aprovechamiento, debido a la imagen deterioro, el riesgo real o percibido y las limitaciones operativas, condiciones poco atractivas para la inversión; se plantea así un problema de escala pública que los gobiernos urbanos debe afrontar. De esta manera la administración pública se enfrenta así a un hecho de gran envergadura: la necesidad de ejercer acciones renovadoras y la reconstrucción parcial o total de partes del tejido urbano, con el fin de detener y redirigir la obsolescencia de las áreas centrales. No obstante, tampoco es fácil para los gobiernos municipales atender los problemas vinculados a la obsolescencia urbana de forma coherente, en razón de los gastos y complejas implicaciones que tienen.

Entre las complejas implicaciones y dificultades que presenta el abordaje de los procesos renovación urbana, en cuanto a sus objetivos, estrategias y actores, es la manera cómo está concebida y regulada en los instrumentos de ordenamiento territorial; de forma generalizada y restrictiva en relación con la identificación y clasificación de las áreas susceptibles de ser intervenidas, y el abanico de alternativas disponible en materia de planeación y gestión para la transformación de estas áreas. Lo ambiguo y genérico de las políticas y estrategias normativas adoptadas para las áreas sujetas a renovación, limita la actuación de la dinámica de transformación espontánea que ejerce el mercado inmobiliario, lo anterior sumado a que la administración pública no cuenta con el brazo financiero para apalancar por completo un proceso de estas dimensiones y características, determina de igual manera, la inacción frente a la situación de obsolescencia y deterioro de los territorios centrales tradicionales. Esta situación evidencia la necesidad de desarrollar actuaciones público-privadas e integrales para la concreción exitosa de los procesos de renovación urbana.

La integralidad de un programa de renovación, se encuentra asociada a acciones coordinadas sobre todas las variables que afectan el proceso; según el investigador del Banco Interamericano de Desarrollo, Eduardo Rojas¹, una condición básica de estas acciones es asegurar un adecuado equilibrio entre la capacidad de absorción del conjunto de edificios e infraestructuras del área a renovar, para acoger el volumen de actividades que eventualmente serán atraídas a instalarse en ellos; también estima que el funcionamiento de los mercados inmobiliarios no conducirá a este equilibrio. Por tanto se puede deducir, que la definición de estas áreas es competencia de la administración pública –tal y como lo establece la legislación normativa Bogotana–, y debe traducirse en un conjunto coherente de hechos y acciones debidamente programadas y coordinadas en el tiempo y en el espacio a través de proyectos urbanos, para así ser ejecutadas eficazmente por los diferentes actores y garantice beneficios para la ciudad en general; otro

¹ ROJAS, Eduardo. Volver al centro, la recuperación de áreas urbanas centrales. 1a. ed. Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo, 2004. p .35

hecho que reafirma la dependencia y necesidad de coordinación de actuaciones mixtas: la designación y regulación de los procesos de renovación por parte de las instituciones públicas, y la ejecución de la operación por parte de los inversores privados.

En consecuencia lógica, *“la definición del alcance y el dimensionamiento en la intervención de un proyecto urbano de renovación”* es trascendental en el ejercicio óptimo de la transformación; ya que supone la localización de las necesidades de la intervención, su alcance y sentido general, las orientaciones que deben presidirla en atención a las particulares circunstancias del caso y la forma concreta como enfrentar los problemas en la gestión y ejecución del proyecto, todo esto, en función de los objetivos de regeneración social, reactivación económica y rehabilitación física de las áreas centrales. Sin bien es así, y bajo el objetivo de establecer una metodología de intervención que combina estrategia de diseño, gestión y sus interrelaciones, traducido en el reconocimiento y definición de una serie de lineamientos de diseño urbano, se formula la pregunta que orienta la investigación, *¿cuáles son los elementos o hechos urbanos que se deben o pueden identificar para definir el área que voy a renovar, y cómo se puede dimensionar el alcance de la intervención de la mejor manera teniendo en cuenta estas variables?*.

1.1 La renovación urbana frente a la expansión insostenible del territorio

El deterioro y abandono de las zonas centrales tradicionales de las grandes ciudades, sumada a la aceleración del crecimiento urbano, tanto a nivel demográfico como a nivel espacial, exige atención sobre la totalidad del territorio, especialmente en el acento negativo que ejerce la expansión urbana sobre la ciudad existente; no sólo es necesario proveer y desarrollar infraestructura para los barrios populares y nuevas urbanizaciones de la periferia, para la construcción de una ciudad equitativa y sostenible, también es necesario reorganizar la ciudad consolidada en la búsqueda de una mejor estructuración y optimización de los recursos, objetivo sobre el cual las áreas centrales cumplen un papel vital.

Luego de poner poca atención en las transformaciones que afectan estas áreas centrales, durante el largo proceso de expansión de la ciudad, el aumento y concentración de áreas más pobres y la creciente degradación de las áreas en obsolescencia, los decisores urbanos prevén la necesidad de encauzar procesos de renovación, pasando en algunos casos por intervenciones puntuales de restauración de monumentos a una visión más compleja y estratégica que le da impulso a los procesos de renovación integral.

En el momento en el que las administraciones le dan cara a esta problemática, la investigación toma relevancia en razón de la valoración multidimensional de la realidad urbana en áreas objeto de renovación, lo que se presenta como una gran oportunidad para desarrollar avances teóricos que permitan fomentar intervenciones de renovación urbana que posibiliten la recalificación del espacio urbano, así como una potencial estrategia para prevenir o revertir la tendencia de deterioro en algunas zonas de la ciudad.

Pese a la oportunidad y potencialidad de la renovación, la dinámica urbana y dentro de esta, los mercados inmobiliarios, no promueve espontáneamente su aprovechamiento, convirtiéndose en un problema de interés e iniciativa pública, el cual debe ser abordado por las entidades estatales y las disciplinas competentes. Es necesario concebir una intervención integral que involucre

temas y actores urbanos, sociales, técnicos y económicos, como estrategia fundamental para resolver problemas complejos en la conducción de los procesos de transformación del espacio urbano. Para lograr claridad suficiente en este aspecto, es primordial abordar el problema identificando las dificultades que existen en la formulación de los proyectos de renovación, problemas que además afectan extensivamente el proceso de gestión y ejecución de un proyecto de renovación.

Ilustración 1-2: La Planificación, el deterioro, la renovación y el mercado.

Fuente: el autor.



Expuesto lo anterior, la renovación de áreas urbanas centrales constituye una opción de desarrollo urbano viable que depende, en gran medida, de la voluntad pública para reducir los costos sociales y económicos del abandono de éstas y del crecimiento por expansión del área urbanizada. También depende del nivel de demanda de terrenos urbanos centrales, en función del crecimiento de la población, el crecimiento de la economía urbana y el nivel de riqueza de los ciudadanos, así como de factores culturales, ambientales, técnicos y preferencia de los consumidores. Según la literatura especializada, la renovación de áreas centrales se tornará más atractiva como primera opción cuando se dé una combinación de crecimiento de población y expansión o soporte de la economía urbana, aumento de los niveles de ingreso de la población, y la disminución de la extensión y oferta de infraestructuras públicas hacia la periferia.

Cuando se habla de renovación de áreas urbanas, se alude a la variedad de intervenciones que un gobierno puede emprender para mejorar las condiciones e intensificar el uso de una zona urbana ya existente, en la cual se podrá ubicar nueva población y actividades económicas; estas intervenciones se oponen además a la expansión indiscriminada del territorio, a las acciones destinadas al desarrollo de nuevas áreas urbanas en terrenos periféricos que de igual manera acogerán nueva población y actividades económicas.

En este recorrido analítico, se encuentran dificultades para superar las grandes limitaciones que caracterizan los procesos de renovación urbana, dentro de los cuales se han reconocido algunos como la falta de disponibilidad técnica y experiencia acumulada que permita establecer métodos apropiados para la definición de proyectos de renovación, la identificación del potencial del área a transformar, la formulación de la estrategia de intervención y gestión, la concertación entre actores públicos y privados, en definitiva, elementos que permitan garantizar la continuidad y consolidación de una imagen-objetivo dada al sector urbano renovable a lo largo del tiempo. En este sentido, la investigación aporta al acervo y al estado del arte del tema, creando a partir de su marco teórico-práctico la base para una metodología y la identificación de lineamientos que sirvan a los procesos de intervención de áreas centrales a partir de procesos de renovación urbana.

1.2 Objetivos

El objetivo principal es establecer un conjunto de antecedentes teóricos y técnicos, que faciliten el proceso de identificar, definir y ejecutar programas de renovación urbana. El cual se desarrolla a partir de los siguientes objetivos específicos:

- Identificar, analizar y comprender los procesos de producción, transformación y depreciación del espacio urbano consolidado.
- Indagar y evaluar las condiciones urbanísticas, socioeconómicas y de gestión, que permitan la materialización exitosa de los proyectos urbanos y los procesos de cambio en áreas centrales obsoletas.
- Desarrollar y validar estrategias y métodos de intervención y gestión de proyectos urbanos de renovación en la ciudad consolidada.

1.3 Enfoque metodológico

La investigación orienta el análisis a partir de la comparación de estudios de caso, con el propósito de producir estrategias de orden casuístico referidas a las relaciones entre las variables observadas en el marco de la investigación y definir a partir de esta observación los lineamientos de diseño urbano para este tipo de casos². Para esta investigación, se diseña una comparación, en la que se estudian ejemplos que pertenecen al mismo grupo, pero, que difieren en algunos aspectos. Las similitudes entre los casos, llegan a ser el foco de la evaluación. La meta es descubrir por qué y de qué manera estos casos diferentes, permiten revelar una estructura subyacente general común, que permite variaciones, pero, con éxito asegurado en el enfrentamiento del problema básico: la renovación de áreas centrales en obsolescencia y deterioro.

Se plantea esta metodología como un método eficaz y sencillo para explicar o utilizar conocimiento tácito o acciones tácitas y otras explícitas de las distintas situaciones analizadas. Esto puede ser, cuando se ponen en paralelo dos o más casos con elementos o situaciones levemente diferentes y que evidencian sus ejes estructurantes y las diferencias entre ellos. El objetivo final de la investigación es revelar la estructura sistemática, la invariante, no sólo para los casos estudiados, sino además para lo que podría ser el grupo de situaciones a los cuales se podría aplicar esta metodología en el caso de las áreas centrales de las que habla. Por supuesto, sería imprudente afirmar algo acerca de un grupo más grande si los casos son pocos, pero, la admisión de su generalización aumentará si se agrupan o relacionan estos casos por semejanzas y poder reconocer en ellos esos elementos básicos a intervenir.

² Estudios comparativos [en línea] www.uiah.fi

Por otro lado, en el estudio comparativo, los casos se ven como entidades *holísticas*^{*}, cada una de las cuales posee un conjunto de atributos, que corresponden a los elementos a evaluar y comparar. De esta manera, pueden precisarse nuevas alternativas y combinaciones con características reconocidas a partir de este análisis, en aras de comprender, apreciar y criticar situaciones de deterioro, los procesos de renovación y la política de intervención de una manera solvente.

Se trata de un documento metodológico que busca ofrecer a partir de lo anterior y de la revisión teórica, elementos de interpretación y proyección del fenómeno urbano a partir de tres temas principales:

- i) la forma urbana, como base de la memoria del desarrollo urbano, los comportamientos sociales y las tendencias económicas;
- ii) el territorio desde la perspectiva de la capacidad de soporte de actividades económicas – en el caso específico de las áreas centrales–;
- iii) la estructura urbana a partir de sus atributos y como punto de partida para el proceso transformación.

A través de los cuales se proponen ideas generales al momento de definir los procesos de renovación para la conversión de áreas en deterioro a una nueva estructura socio-económica y espacial en la ciudad de Bogotá.

* El holismo es una doctrina que propugna la concepción y análisis de cada realidad como un todo distinto de la suma de las partes que lo componen.

2. La obsolescencia de las áreas centrales

Los antecedentes teóricos y teórico-prácticos revisados y expuestos en este capítulo, procuran sentar bases para el análisis y comprensión de los procesos de producción, transformación y depreciación de la ciudad consolidada, y como se reflejan estos fenómenos en las áreas centrales; de igual forma, establecer un primer acercamiento a *“la definición y dimensionamiento de las intervenciones”* en las áreas urbanas obsoletas.

El capítulo presenta de manera sistemática aspectos relacionados con: las áreas centrales como escenario estratégico de actuación; la obsolescencia y el deterioro urbano como problemática a enfrentar; la renovación urbana como táctica de intervención en la ciudad consolidada; y el análisis urbano como punto de partida para *“captar e intervenir la ciudad de forma objetiva”*.

En el aparte de las áreas centrales se presentan conceptos sobre el origen, procesos de consolidación y características, como puntos de partida para el análisis espacial de estas zonas de la ciudad; los roles y la jerarquía que la centralidad puede desempeñar en la dinámica espacial urbana y su estructura socio-económica. En cuanto a la obsolescencia y deterioro urbano, se estudian los procesos y las dinámicas de cambio a las que este fenómeno es inherente; se establecen los hechos detonantes, las características y los patrones de obsolescencia, y la manera como se manifiestan en las áreas centrales.

Luego, se exhiben aspectos relevantes asociados a la renovación urbana como forma de actuación ante la obsolescencia y el deterioro urbano; la revisión documental cobija desde nociones en torno al concepto y sus formas específicas de aplicación, hasta consideraciones económicas y de gestión relativas a los procesos de formulación y ejecución de programas de renovación, pasando por la identificación de las dificultades más comunes a la hora de emprender este tipo de proyectos; por otra parte y como una apuesta desde la disciplina del diseño urbano, dentro de esta temática se desarrolla la catálisis urbana como estrategia de intervención en la renovación urbana.

Por último y como parte de la propuesta metodológica de la investigación y de igual forma acorde con la disciplina del diseño urbano, se plantean algunas teorías y reflexiones como referencias directas en el análisis urbano como punto de partida, *“para saber dónde y cómo recuperar la ciudad”*; los hechos urbanos y el área de estudio, esto es la forma urbana como memoria del desarrollo urbano, de los comportamientos sociales y las tendencias económicas; y el espacio urbano desde la perspectiva de la capacidad de soporte de actividades económicas –en el caso específico de las áreas centrales–.

2.1 Las áreas centrales

“El fenómeno de centralidad ha sido tratado desde el inicio de las teorías urbanas y regionales de dos formas básicas: como “supuesto”, a partir del cual otros aspectos del proceso urbano y regional se vuelven tratables; o como “consecuencia” de un proceso socio-espacial, y así un punto de tratamiento analítico por sí mismo”³.

De esta forma, múltiples teorías han enfatizado y analizado el fenómeno de la centralización de actividades como una condición básica del desarrollo urbano, a partir del grado de estabilidad de la conurbación. En el año de 1826 el economista alemán Johann H Von Thünen⁴, inaugura en su publicación “Estado Aislado” una primera idea en su teoría de la localización, considerando un punto en el centro de un territorio donde las transacciones entre productores y consumidores están concentradas. A partir de esto, la ocupación productiva del suelo agrícola se organiza en función de costos de transporte y genera áreas urbanas con sectores consolidados en usos complementarios entorno a los centros productivos. La estabilidad del sistema de Von Thünen fue obtenida, en primer lugar, por el aislamiento, y en segundo, por la negativa a desarrollarse a partir del crecimiento vegetativo y a la innovación.

En 1933 Walter Christaller⁵ aún en el ámbito regional, sugiere que la estabilidad de un sistema regional podría ocurrir sin aislamiento, condición en que un conjunto de centros urbanos de diferentes escalas sustituye al centro único. La estabilidad sería alcanzada por la jerarquía espacial de los centros, suponiendo que funciones de servicios tendrían umbrales de alcance diferentes y naturalmente se distribuirían según una yuxtaposición de áreas de cobertura de un mismo servicio, combinada con una superposición de áreas de cobertura de diferentes servicios, los cuales refuerzan centros preexistentes.

Estudios más recientes (Allen⁶; Fujita y Mori⁷) sugieren que el crecimiento vegetativo, innovación y migración, son factores relevantes en la dinámica regional y urbana, y que precisamente estos

³ KRAFTA, Rómulo. Fundamentos del análisis de centralidad espacial urbana. En: Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. No. 2, diciembre 2008. [en línea] www.revistacentro-h.org

⁴ VON THUNEN, Johann. Der isolierte Staat in Beziehung auf Landwirtschaft und Nationalökonomie. Berlín: Verlag, 1990 [1826]. Citado por: KRAFTA, Rómulo. Fundamentos del análisis de centralidad espacial urbana. En: Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. No. 2, diciembre 2008. [en línea] www.revistacentro-h.org

⁵ CHRISTALLER, Walter. Central places in southern Germany. Prentice Hall, 1933. Citado por: KRAFTA, Rómulo. Fundamentos del análisis de centralidad espacial urbana. En: Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. No. 2, diciembre 2008. [en línea] www.revistacentro-h.org

⁶ ALLEN, Peter. Cities and regions as selforganizing system. Amsterdam: Gordon & Breach Science Publishers, 1997. Citado por: KRAFTA, Rómulo. Fundamentos del análisis de centralidad espacial urbana. En: Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. No. 2, diciembre 2008. [en línea] www.revistacentro-h.org

⁷ FUJITA, M. y MORI, T. “Structural stability and evolution of urban systems”. En: Regional Science and Urban Economics, Vol 27, No 4, 1997. Citado por: KRAFTA, Rómulo. Fundamentos del análisis de centralidad espacial urbana. En: Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de

factores son decisivos para la emergencia de un sistema de centros. Ambos estudios sugieren una formación de centralidad urbana y regional inestable, sujeta a cambios cualitativos causados por fuerzas de concentración y de dispersión actuando simultáneamente sobre el sistema espacial. Estos estudios pueden ser considerados parte de aquellos que entienden la centralidad como resultado de un proceso, cuya dinámica aún no está suficientemente explicada. Sus hipótesis son: primero existirían ventajas en producir y consumir concentradamente, pero la concentración genera “des-economías” que, a largo plazo, corroen la centralidad provocando dispersión e innovaciones que redefinen el sistema, provocando nuevas centralidades.

Otros estudios, que ven la centralidad como un resultado, buscan explorar su especialidad. Hansen⁸, en 1959, ya sugería que la accesibilidad sería un factor relevante en la formación de centralidad. Su estudio “How Accessibility Shapes Land Use” demuestra que la centralidad urbana puede ocurrir a partir de ventajas de locación comparativas. Por ejemplo, mejor accesibilidad confiere a algunos lugares mayor visibilidad, mayor exposición a un conjunto de consumidores y los convierte en preferenciales para la localización de actividades que justamente dependen de estos factores. La competencia por estas localizaciones crea una estructura de valores del suelo, selección de actividades y, luego, diferenciación socio-espacial.

Hillier⁹ repite esta misma tesis al sugerir la existencia de un patrón de movimiento natural debido únicamente a la configuración espacial del sistema de espacios públicos urbanos. Esta configuración aportaría o generaría a cada espacio una jerarquía dentro del sistema, en función de su accesibilidad (o integración, según su terminología). Esta accesibilidad o integración relativa definiría un patrón de movimiento de personas, en que la jerarquía espacial y densidad de movimiento tendrían correspondencia. El patrón de movimiento natural induciría a la localización de los puntos de atracción urbanos –puntos de provisión de servicios y puestos de trabajos– de forma convergente, resultando de allí una coincidencia entre configuración espacial y distribución de puntos de atracción. Así, configuración informa a la localización de actividades, que refuerza la jerarquía espacial.

Krafta (1994¹⁰ y 1999¹¹) y Polidori y Krafta¹² entienden la centralidad como una manifestación de desequilibrio espacial que conduce al cambio. Así, centralidad, vista como una distribución

Centros Históricos. No. 2, diciembre 2008. [en línea] www.revistacentro-h.org

⁸ HANSEN, W. G. “How accessibility shapes land use”. En: *Journal of American Planning Association*, No 25, 1959. Citado por: KRAFTA, Rómulo. *Fundamentos del análisis de centralidad espacial urbana*. En: Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. No. 2, diciembre 2008. [en línea] www.revistacentro-h.org

⁹ HILLIER, B. y [et al]. “Natural movement, or configuration and attraction in urban pedestrian movement”. En: *Environment & Planning B*, Vol 20, No 1, 1993. Citado por: KRAFTA, Rómulo. *Fundamentos del análisis de centralidad espacial urbana*. En: Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. No. 2, diciembre 2008. [en línea] www.revistacentro-h.org

¹⁰ KRAFTA, Rómulo. “Modelling intraurban configurational development”. En: *Environment & Planning B: Planning and Design*. Vol. 21. No 1, 1994.

¹¹ KRAFTA, Rómulo. “Spatial self-organization and the production of the city”. En: *Urbana*, Vol 24, 1999. Citado por: KRAFTA, Rómulo. *Fundamentos del análisis de centralidad espacial urbana*. En: Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. No. 2, diciembre 2008. [en línea] www.revistacentro-h.org

¹² POLIDORI, M. y KRAFTA, R. Simulando crescimento urbano com integração de fatores naturais, urbanos e

desigual de “materia urbana” sobre el territorio, generaría, a cada momento, un potencial de desarrollo correspondiente e inverso a esta distribución, según el cual localizaciones urbanas de baja centralidad alcanzarían algún potencial de desarrollo y viceversa. Por este camino, cada nuevo incremento de “materia urbana”, al alterar la distribución de la centralidad, redefine los potenciales relativos de cada localización en el sistema. Por otro lado, el crecimiento (expansión del sistema espacial en los bordes del sistema) eleva la centralidad de las localizaciones más internas y antiguas, confiriendo inercia al centro histórico. Aparentemente contraria a Hillier, esta teoría vincula la formación de centralidad a la probabilidad de desarrollo de lugares menos centrales del sistema, concediendo, sin embargo, algún peso al centro histórico.

“Como se puede notar, los estudios que toman a la centralidad como un fenómeno de emergencia son justamente aquellos que consideran la flecha del tiempo, esto es, un proceso evolutivo e histórico, fundando sus sistemas en variables económicas y espaciales. En general, se entiende que la centralidad forma parte de la dinámica socio-espacial urbana y es en sí un proceso en constante modificación y depende de factores espaciales, como sociales”¹³.

Las áreas centrales son receptoras potenciales de los diferentes procesos socio-económicos y espaciales que se dan en la ciudad a través del tiempo: primero los procesos que le dan el carácter y la consolidan como centralidad; luego los que condicionan su transformación, los cuales en muchas ocasiones generan un estado de obsolescencia y abandono. La dimensión de las centralidades dentro del sistema urbano y la susceptibilidad a cambios progresivos les confiere a estas zonas un especial atractivo, razón por la cual son objeto de análisis; análisis que permite la comprensión de este fenómeno y el direccionamiento de estrategias que permitan su vigencia o renovación. A continuación se amplían conceptos entorno a características espaciales y económicas de las áreas centrales, conceptos que permiten sentar bases para el análisis de este fenómeno urbano en particular, así como el reconocimiento y comprensión de los problemas que presentan estas áreas de la ciudad.

2.1.1 El comportamiento de las áreas centrales

En el año de 1970, Henry Lefebvre¹⁴ se refiere a la centralidad como una propiedad esencial de los sistemas urbanos, pero de la cual la materialidad es al mismo tiempo trivial y elusiva: cúmulo de materia urbana en ciertos lugares, conexiones entre lugares, correspondencia entre lugares y prácticas sociales. La distribución desigual de la materia urbana sobre el territorio, así como las conexiones selectivas existentes entre los lugares de esos depósitos, configuran una jerarquía

institucionais. Geofocus, 2005. Citado por: KRAFTA, Rómulo. Fundamentos del análisis de centralidad espacial urbana. En: Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. No. 2, diciembre 2008. [en línea] www.revistacentro-h.org

¹³ KRAFTA, Rómulo. Fundamentos del análisis de centralidad espacial urbana. En: Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. No. 2, diciembre 2008. [en línea] www.revistacentro-h.org

¹⁴ LEFEBVRE, Henry. La révolution urbaine. París: Galimard, 1970. Citado por: KRAFTA, Rómulo. Fundamentos del análisis de centralidad espacial urbana. En: Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. No. 2, diciembre 2008. [en línea] www.revistacentro-h.org

espacial cuya complejidad ciertamente supera aquella de las diferencias morfológicas visibles. Cualquier tentativa de describir con precisión esa jerarquía presupone la superación de dos barreras: descripciones que consigan ir más allá de la trivial clasificación tipológica o morfológica, así como que fijen y condensen las características no visibles de la centralidad.

Entonces la idea de centralidad y la dimensión jerárquica que tiene en el conjunto urbano, se debe a su capacidad de soportar y articular actividades, flujos y relaciones, estas cualidades las convierte en áreas de atractoras, además de atribuirles un importante significado en el imaginario colectivo. Tradicionalmente, la noción de centralidad se limitaba a la parte central de la ciudad, por su complejidad espacial y por concentrar diversas actividades urbanas; sin embargo, con la expansión de las ciudades y la dispersión de las actividades urbanas, se produce la formación de nuevas áreas centrales. La caracterización de estas nuevas centralidades se presenta diversificada en sus configuraciones espaciales y en sus formas de implantación.

Según Hansen y Hillier¹⁵, la accesibilidad o la capacidad de articular todo tipo de flujos concreta en gran medida la dimensión espacial de la centralidad urbana; la capacidad de articulación depende del grado de influencia de los espacios o elementos urbanos que conforman estas áreas sobre los demás componentes del sistema urbano, de esta manera, el grado de centralidad de un espacio es variable según su capacidad de atracción y articulación de flujos.

La configuración y función del espacio construido tienen una relación directa con los procesos de centralidad. Uno de los aspectos importantes de la centralidad es el significado colectivo del espacio, la construcción del significado espacial se establece por la experiencia directa del lugar urbano y de una valoración del grado de importancia de un espacio frente a otro. A través de estos dos mecanismos establecemos una red de circuitos urbanos en los cuales se construye nuestra idea de lugar y nuestra permanencia en el espacio. El espacio urbano por su complejidad está dotado de muchos centros en la medida en que compartimos con los demás este sistema de lugares.

Ahora bien y a partir de lo anterior, “es necesario remitirse a la idea de centro y comprender su noción de lugar, más allá del sentido que se deriva de la idea de aglomeración de actividades especializadas que se ordenan en el territorio en función de la demanda y los sistemas de movilidad disponibles”¹⁶.

Norberg-Schultz¹⁷, por ejemplo, explica que el hombre está subjetivamente centrado y que su noción de espacio urbano está estrechamente relacionada con la conciencia de la existencia de centros externos que se consolidan como referencias simbólicas en su contexto cotidiano. En la

¹⁵ HANSEN, W. Y HILLIER, B. Op. cit.

¹⁶ UN-CEA. “Las operaciones estratégicas y las centralidades urbanas del POT de Bogotá”, Universidad Nacional de Colombia (UN), Centro de Extensión Académica (CEA). Contrato Interadministrativo No. 212/06 con la Secretaría Distrital de Planeación. Bogotá D.C., Producto 3, Febrero de 2006. p . 18

¹⁷ NORBERG-SCHULZ, C. Existencia, espacio y arquitectura. Editorial Gustavo Gili, S.A. Barcelona, 1975. Citado por: UN-CEA. “Las operaciones estratégicas y las centralidades urbanas del POT de Bogotá”, Universidad Nacional de Colombia (UN), Centro de Extensión Académica (CEA). Contrato Interadministrativo No. 212/06 con la Secretaría Distrital de Planeación. Bogotá D.C., Producto 3, Febrero de 2006. p . 19

medida que un sujeto conoce más el medio urbano en el que acontece su vida, se multiplica su noción de centros externos, reconociendo la particularidad de cada uno de éstos como “lugares” en los que se concentran actividades particulares y se presenta la interacción social. “Cuando se alcanza un nivel suficiente de conocimiento sobre alguno de los centros exteriores al sujeto, este centro se “interioriza” y adopta la categoría de “lugar”, ya que en su definición está implícito el reconocimiento, la apropiación y la interpretación personal de su significado. Sin embargo, la idea de lugar está también asociada a unos límites relativamente reconocibles, razón por la cual se trata de reconocer por medio de las actividades que concentran, o por su condición de contenedor de la multiplicidad, en cuyo caso cumpliría con una función urbana que la teoría económica ha asociado con la idea de centralidad”¹⁸.

2.1.2 El comportamiento de las áreas centrales

El reconocimiento de las áreas centrales, permite entender, desde una perspectiva económica, como un fenómeno urbano la concentración de actividades comerciales y de servicios. Este punto de vista en el análisis del espacio urbano, complementa una clasificación que desde las áreas centrales se hace de la estructura urbana y su evolución, y permite comprender además la relación de los modelos de estructura y las dinámicas económicas de la ciudad.

Dentro de esta clasificación, en primer lugar se encuentra el modelo simple de estructura urbana, de un solo centro, el cual comúnmente tiene validez en ciudades de temprano desarrollo. “Sin embargo, el crecimiento poblacional y el económico así como son detonadores de la expansión y crecimiento del centro, se convierten, en el largo plazo, en fuerzas que marcan la pérdida de la primacía de esta centralidad en favor de la aparición de nuevos centros, dirigiendo la estructura urbana a una segunda clasificación, un modelo policéntrico.

Podrían señalarse dos fenómenos paralelos determinantes de la aparición de los nuevos centros para la transformación de una estructura urbana monocéntrica a una policéntrica:

- en primer lugar, la distancia limita el alcance de un único lugar central al separar a los consumidores y alejar a los productores, incrementando los costos de desplazamiento, al igual que se pierden los beneficios de las economías de escala;
- en segundo lugar, en el desarrollo urbano también se cumple la tercera ley de Newton, el resultado de la fuerza centrípeta es oponer una fuerza centrífuga creada por los altos precios del suelo y la congestión. Es decir, los altos precios del suelo cualifican la centralidad siguiendo la dinámica del desarrollo capitalista, generando mayor presión para esos suelos, subiendo los costos. Si el centro continua siendo el lugar más accesible de la ciudad, en esta centralidad permanecerán los usos más rentables que pueden pagar los altos precios del suelo y aquellas actividades que no puede ofrecer esta magnitud de renta se radicarán en las localidades secundarias, es decir, se localizan en el segundo óptimo. Si por el contrario la centralidad no puede ofrecer las dotaciones de servicios adecuados para la instalación de las actividades económicas modernas, obviamente más

¹⁸ UN-CEA. Op. cit. p . 19

rentables, los empresarios buscarán espacios que cumplan con sus exigencias y aparecería una nueva centralidad.

En este orden de ideas, el policentrismo se refiere a patrones de agrupamiento de población o de actividades económicas que generan dos o más centros en una ciudad, mientras que el monocentrismo considera que el patrón de flujos es de la periferia o los suburbios hacia el centro de la ciudad, donde el gradiente de renta y distancia juega un papel central; el poli-centrismo sostiene que los agrupamientos responden a causas interrelacionadas entre las que se encuentran los flujos transversales de las mercancías, la división espacial del trabajo, el avance tecnológico, la especialización productiva y la movilidad espacial en las áreas urbanas. La diferencia entre el policentrismo inter e intraurbano, es la escala.

En lo estrictamente económico, el policentrismo explica la presencia de dos o más centros en una ciudad a partir de considerar que el agrupamiento de grupos económicos buscan beneficiarse de las economías de escala que surgen de su aglomeración, pero que esas economías tienen una expansión limitada, es decir declinan a medida que se alejan del centro. Cuando los grupos pierden la ganancia en costos que obtenía de su ubicación en un centro determinado, buscan reducirlos descentralizándose o reubicándose en centros nuevos. Las aglomeraciones nuevas se articulan con estructuras espaciales ya existentes. Lo importante son los acoplamientos entre los diferentes centros pues permiten crear las economías de aglomeración a nivel urbano, le dan competitividad a la ciudad y crean un área de trabajo especializado que puede incrementar los ingresos de los ciudadanos.

De esta manera, el surgimiento de otras áreas y, por tanto, la distribución en el territorio de las actividades se explica por la búsqueda de economías a escala que pueden surgir de la actividad pública o la privada. En lo público lo esencial es la dotación de infraestructura, y en lo privado las mejoras en tecnología, en transporte y en comunicaciones. Además de las economías de aglomeración, algunos investigadores hacen énfasis en que para poder explicar la agrupación de actividades económicas en un lugar específico del territorio es necesario considerar la historia de la ciudad, el cambio en la naturaleza de mercados al transformarse la división y la especialización en la producción y en el espacio¹⁹.

Eduardo Rojas en su libro *Volver al Centro*²⁰ concibe que, correctamente ejecutada, una política urbana de promoción de múltiples centros presenta ventajas; mejora las condiciones de accesibilidad a los servicios para los ciudadanos, al acercar estas actividades a sus lugares de residencia y reducir los desplazamientos y congestión; y regula el crecimiento de los precios del suelo en el núcleo de máxima actividad, al proponer nuevos emplazamientos con funciones centrales que diversifican la oferta y reducen la presión sobre el núcleo más tradicional.

¹⁹ Ibíd. p . 11

²⁰ ROJAS, E, Op. cit., p. 3

2.2 La obsolescencia urbana en las áreas centrales

“A medida que la ciudad se extiende, algunas áreas que en un momento pertenecieron a la periferia ganan en centralidad, se hacen atractivas para localización de actividades comerciales y de servicios a la población residente en la nueva periferia, así como para la construcción de nuevas residencias en alta densidad para población que prefiere vivir cerca de estos nuevos espacios centrales. Se construye así una ciudad policéntrica, que satisface en distintas localizaciones y con distinta densidad de uso, las necesidades de vivienda, empleo y acceso a servicios de una población en aumento y con creciente diversidad de preferencias y capacidad de consumo”²¹.

Según Rojas²², en términos muy esquemáticos y simplificando los procesos urbanos complejos, se observa que la preferencia por grandes espacios y zonas verdes de una buena parte de las familias más solventes, las induce a comprar nuevas tipologías de vivienda comúnmente localizadas en las áreas de expansión urbana. Por otra parte Ducci²³ expresa que las acciones públicas para el suministro de vivienda a las familias de menores ingresos, desplazan estas a las zonas de menor valor inmobiliario, para reducir la incidencia del valor del suelo en los costos de construcción de las viviendas, y así satisfacer a un mayor número de familias con presupuestos limitados. Y que de igual manera, la construcción informal de viviendas sigue esta lógica al ocupar los terrenos menos valorados de las zonas de expansión de las ciudades o sus áreas intersticiales. Que corresponde a los sectores con menor oferta de servicios urbanos, equipamientos y zonas verdes, y menores calidades espaciales.

Bajo esta tendencia Rojas²⁴ estima que las actividades de comercio y servicios siguen a la demanda solvente, desarrollando nuevas formas de atención a las necesidades de la población de ingresos más altos. Para esto, se crean nuevos centros fácilmente accesibles por automóvil, y en el caso de la población de menores ingresos, se implantan comercios y servicios en localizaciones accesibles por transporte público. Por su parte, las actividades industriales se desplazan desde las áreas centrales tradicionales hacia localizaciones en la periferia con mejores facilidades de acceso y donde se pueden construir instalaciones capaces de acoger las nuevas tecnologías, lo que en definitiva se traduce en la disminución de costos de operación.

Esta dinámica de crecimiento periurbano y consolidación de nuevas centralidades, se puede interpretar además, como el producto de un *comportamiento de rebaño** de inversores y consumidores. “A menudo, la polarización de las zonas comerciales, de servicio, y residenciales, viene determinado por la necesidad colectiva de estar donde se percibe que es relativamente

²¹ *Ibíd.*, p. 2

²² *Ibíd.*, p. 2

²³ DUCCI, M.E. Santiago: territorios, anhelos y temores. Efectos sociales y espaciales de la expansión urbana. *En*: EURE Vol. 26 No. 79 (Diciembre de 2000); p. 5-24. Citado por: ROJAS, E. *Volver al centro, la recuperación de áreas urbanas centrales*. 1a. ed. Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo, 2004. p. 2

²⁴ ROJAS, E, *Op. cit.*, p. 3

* El comportamiento de rebaño se refiere al fenómeno de personas que siguen a una multitud durante un período dado, a veces incluso sin considerar información individual que sugiere otra cosa.

atractivo en cuanto a identificación de grupo u oportunidades comerciales, lo que conduce a abandonar zonas que se consideran de menor interés bajo esos conceptos. Este comportamiento es en parte el resultado agregado de decisiones individuales racionales, aunque usualmente con perspectiva de corto plazo, relacionadas con la presencia o proximidad de los clientes, la calidad de la vivienda, la disponibilidad y calidad del transporte público, los equipamientos, y la situación real de la seguridad. En parte, este comportamiento también contiene elementos subjetivos de percepción de valor y de cuán atractivas son las diferentes áreas de la ciudad. Independientemente del balance final del cálculo individual, la acumulación de dichas opciones tiene a menudo el efecto imprevisto de acelerar las oscilaciones de la demanda concentrándola en los suelos de mayor interés y precipitando tanto el deterioro urbano de las áreas en decadencia como la especulación con el suelo de las áreas más atractivas”²⁵.

Específicamente bajo estas tendencias de desarrollo urbano, Rojas²⁶ establece que el crecimiento policentral tiene consecuencias negativas, entre las que cabe destacar la obsolescencia, abandono y deterioro de las áreas centrales tradicionales, las cuales sufren cambios traumáticos: la población de ingresos altos y medianos se traslada a otras zonas la ciudad; las actividades de servicios de punta y las actividades económicas generadoras de empleo, se desplazan hacia la periferia en expansión o a los nuevos espacios de centralidad. Las áreas centrales gradualmente abandonadas por las actividades más dinámicas y las familias de mayores ingresos, son ocupadas poco a poco por actividades y servicios menos productivos o informales, y por familias de menores ingresos.

Un ejemplo de esto es que habitualmente en las áreas centrales obsoletas, se encuentra pequeñas empresas de producción semiartesanal, talleres de reparación, además de un incremento de usos comerciales deteriorantes y servicios de alto impacto, las cuales aparecen en estas áreas como actividades productivas desarrolladas individualmente por la población residente, como alternativa de sostenimiento económico mezclada con la vivienda, ocupando sectores urbanos que ya no son interesantes para otros segmentos de la sociedad. Estas actividades se benefician del fácil acceso al mercado y el bajo costo de los arriendos que ofrecen esas áreas. Asimismo, es común encontrar almacenes que sirven a las actividades comerciales o de servicios que se ubican en los principales centros de negocios cercanos. Las actividades comerciales y productivas informales requieren poco espacio, pero acceso directo del público, y tienden a localizarse en espacios que dan directamente a la calle y que no están preparados para evacuar los desechos propios de su actividad, generando externalidades negativas a otras actividades. Muchas veces las actividades informales no hacen uso del espacio construido y se instalan en calles y plazas; esta forma de uso privado o invasión del espacio público, genera problemas de accesibilidad a los otros usuarios y problemas de mantenimiento y limpieza de los mismos.

De otro lado, las residencias abandonadas o en proceso de deterioro además de ser utilizadas para actividades como las antes descritas, son ocupadas por familias de ingresos bajos, que a veces arriendan espacio en estos edificios subdivididos de forma informal u ocupan sin costo las viviendas abandonadas. Las familias de ingresos bajos no pueden pagar mucho espacio

²⁵ *Ibíd.*, p. 11

²⁶ *Ibíd.*, p. 3

residencial, por lo que pasan a ser subarrendatarios por piezas en viviendas subdivididas por los propietarios o arrendatarios formales. En general este proceso urbano es ventajoso para los usuarios de pocos ingresos, ya que así acceden a oportunidades de empleo y vivienda en localizaciones que en otras circunstancias no podrían pagar. Sin embargo, la demanda de espacio de estas actividades o grupos de población, no es en cantidad ni calidad, compatible con la oferta de las áreas centrales.

“El efecto conjunto de las circunstancias antes descritas es el deterioro del área, por el uso depredador de los activos que contiene, deprimiendo aún más los mercados inmobiliarios. Los cambios en la actividad económica y residencial, y los correspondientes descensos de los precios del suelo y de las edificaciones, reducen el rendimiento de los impuestos inmobiliarios y los impuestos a los servicios con los que se financia el mantenimiento y mejoramiento de la infraestructura y los espacios públicos, alimentando así el proceso de obsolescencia urbana del área central”²⁷.

Las áreas centrales obsoletas se caracterizan por contar con un importante potencial urbano subutilizado o deteriorado; localizadas estratégicamente, dotadas de infraestructuras, con una importante cantidad de edificios en diverso grado de detrimento y abandono, identificadas además por la presencia de vacíos urbanos o suelos aún sin edificar, la pérdida o uniformidad de usos y actividades, y el éxodo de grupos sociales. Acorde a esto y como se ha visto, los cambios progresivos o drásticos de usos y actividades, y la degradación, desuso, homogenización o falta de calidad de los espacios, calles, edificios e infraestructuras que conforman nuestras ciudades, es lo que impulsa y define el estado de obsolescencia física, social y/o económica de una zona urbana. De igual manera y *en términos de conjunto se puede entender el fenómeno de obsolescencia urbana como un insuficiente desempeño de las funciones y la pérdida de calidad espacial de una parte de la ciudad frente a otras y/o frente a la dinámica de la estructura y la ciudad que las soporta.*

Ilustración 2-1: La obsolescencia y el deterioro urbano.

Fuente: [www.fc09.deviantart.net-the beauty of urban decay](http://www.fc09.deviantart.net-the-beauty-of-urban-decay)



²⁷ *Ibíd.*, p. 6

Existen además patrones de obsolescencia, hechos característicos frecuentes detonantes y/o inherentes a los cambios en las actividades económicas, las funciones urbanas o los grupos sociales, y al abandono de áreas de la ciudad; según Eduardo Rojas²⁸ en general existen tres (3) patrones de obsolescencia:

- La *obsolescencia física*: se refiere al deterioro de las infraestructuras, los espacios públicos y los edificios, hasta el punto en que estos ya no tienen la capacidad de acoger las funciones para las cuales estaban destinados; lo anterior como consecuencia de la intensificación de ciertas actividades urbanas o la falta de mantenimiento. La obsolescencia física también puede ser consecuencia de las condiciones ambientales o desastres naturales.
- La *obsolescencia funcional*: surge cuando las infraestructuras o edificios no cumplen las funciones para las cuales fueron diseñados originalmente, sea porque la necesidad que dio origen al uso desaparece o porque las actividades se han desplazado a otra zona como resultado de los cambios ocurridos en el entorno. Ejemplos de este problema son las viviendas de familias de ingresos altos en los centros históricos que son abandonadas por sus ocupantes, un patrón similar de obsolescencia afecta a otro tipo de edificaciones o infraestructuras, como las estaciones ferroviarias o las zonas portuarias en desuso.
- La *obsolescencia económica*: se produce cuando ya no es rentable mantener los usos originales en un edificio o zona de la ciudad, por cuanto la actividad no está acorde con la dinámica de su entorno, o el terreno que ocupa por su localización ha aumentado o disminuido de valor, incrementado las presiones para transformarlo, destinando la edificación o el terreno a su mejor y más provechoso uso. La obsolescencia económica está muy determinada por la evolución espacial de la aglomeración urbana y los atributos que ganan algunos espacios como nuevos lugares centrales, resultado de la expansión de la mancha urbanizada y su transformación a una estructura urbana policentral.

Como lo expone Rojas a lo largo del tema, comúnmente la expansión urbana y el desarrollo de numerosas centralidades, se hace a costa del abandono y deterioro de las áreas centrales tradicionales, y esto es uno de los grandes problemas que comparten muchas ciudades en la actualidad. “En este sentido y para poder invertir los procesos de obsolescencia urbana, se debe recurrir a acciones de ruptura: ruptura en la percepción e imagen de las áreas, en la estructura predial, en los principios de ordenación del suelo y la edificación, y de la función misma del sector afectado con respecto al resto de la ciudad. Es precisamente este proceso de devaluación, y más tarde de recomposición organizada, lo que se conoce como renovación de áreas urbanas”²⁹.

2.3 La teoría y la práctica en la renovación urbana

Cuando se habla de renovación urbana, se hace referencia a las *múltiples acciones e intervenciones que se pueden emprender para mejorar las condiciones urbanísticas, sociales y/o*

²⁸ *Ibíd.*, p. 9

²⁹ *Ibíd.*, p. 9

económicas de un área obsoleta de la ciudad. Vivanco León³⁰ expresa que en renovación urbana, usualmente se toma la *obra física como catalizador de la transformación*; es decir, se implementan cambios integrales a partir de la construcción de nuevos soportes físicos, con el fin de lograr: un entorno físico cualificado, un óptimo aprovechamiento del suelo, nuevos parámetros de desarrollo urbano y una redistribución e intensificación de usos del suelo de acuerdo a las demandas actuales y proyecciones futuras. Sin embargo y en función de la integralidad del proceso, la intervención en renovación urbana debe apuntar además a: *reestablecer las relaciones dinámicas con el resto de la ciudad, estimular el desarrollo económico de las zonas intervenidas, y a beneficiar la cohesión de grupos sociales y la promoción de comunidades urbanas sostenibles.*

Ilustración 2-2: El antes y el después en la renovación urbana.

Fuente: website



Según Serrano Guirado³¹, el sentido y alcance de la actual renovación urbana fue definido a través del proceso integrado de tres etapas esenciales del urbanismo; la reforma interior, el crecimiento y extensión de la población, y el ordenamiento de la ciudad y de su territorio de influencia en el marco de una adecuada distribución y organización de la población. De esta manera y en palabras de Serrano Guirado, la motivación, fundamento y objetivo de la renovación urbana hoy lo constituyen: la revisión estructural de la ciudad en su interior; la oposición al suburbio*, en un doble aspecto de absorber los existentes e impedir que se reproduzcan en el futuro; la

³⁰ VIVANCO LEÓN, Gustavo. Transformaciones integrales, septiembre de 2009 [en línea]. <http://www.viark.net>

³¹ SERRANO GUIRADO, Enrique. La administración local y los problemas de la renovación urbana, febrero de 1967 [en línea]. <http://hemeroteca.abc.es>

*En el texto, el término suburbio se refiere al cinturón de áreas sub-urbanizadas en la periferia de la ciudad. Asimismo, es conveniente acotar el hecho que hay viviendas suburbanas, es decir, viviendas en que la vida se desarrolla en condiciones infra-urbanas, no sólo en la periferia, sino también en áreas centrales de la ciudad.

planificación económica del territorio; y la redistribución de este y de su población.

Como puede notarse la renovación urbana es un proceso complejo y multidimensional, el cual puede tomar incluso de manera simultánea diferentes caminos o formas de intervención. Estos modos de acción están relacionados con otros procesos o estrategias urbanas, sin embargo, la literatura especializada es poco precisa cuando hace referencia a la implementación de estas formas de intervención en áreas urbanas existentes, ya que se utilizan indistintamente y con laxitud términos como *conservación*, *restauración*, *mejoramiento*, *rehabilitación*, *recuperación*, *reordenación*, *redesarrollo*, *reactivación*, *regeneración*, *revitalización* y en ocasiones el de *renovación*.

No obstante, es frecuente encontrar características distintivas en la concepción e implementación de estas formas de intervención o terminologías, lo que permite mayor precisión sobre su significado o usanza: *conservación y restauración*, se refiere a la reparación, mantenimiento y protección del patrimonio arquitectónico y urbano; *mejoramiento, rehabilitación y recuperación*, comprenden en gran medida, el incremento de la calidad de las infraestructuras y edificaciones hasta los estándares prefijados por la administración pública o el mercado, con la demolición de algunas de ellas y la construcción otras nuevas; el *redesarrollo*, es una de las formas de intervención más radicales y tiene que ver con la demolición, reorganización y reconstrucción de toda un área; la *reordenación* es más cercana a la organización u optimización de funciones, usos y actividades; la *reactivación* en general se caracteriza por la reanimación de las actividades económicas; por su parte la *regeneración y revitalización* tienen una connotación económica y social de mayor peso.

Ahora bien, este conjunto de formas de intervención que tienen como finalidad la renovación de un área de la ciudad, también pueden entenderse como los objetivos de la misma; es decir, emprender programas de renovación urbana cuyos objetivos particulares sean, recuperar o rehabilitar una infraestructura urbana subutilizada o abandonada, reactivar económicamente un área improductiva, o revitalizar una zona socialmente deprimida; de todas maneras el objetivo planteado y la forma o estrategia de intervención trazada, debe obedecer a la naturaleza del problema de obsolescencia que se enfrenta.

Por otra parte, es importante resaltar y tal como la hace Serrano Guirado³², que la renovación urbana no sólo se ocupa de la estructura física de la ciudad, como en algún momento se orientó su praxis en el urbanismo clásico; la renovación urbana ha de considerarse como la idea rectora que debe inspirar una política moderna y dinámica del urbanismo, de una política que ha de tener en cuenta, además y fundamentalmente, el proceso determinante de la estructura de la ciudad y las condiciones del futuro de ésta, para restablecer o conservar y mejorar, de modo progresivo, su condición de asentamiento urbano capaz de satisfacer humanamente las necesidades espirituales y materiales de sus habitantes.

En tal sentido, y como elementos que se integran conceptualmente en la renovación urbana y condicionan su política, merecen citarse según Serrano Guirado³³ los siguientes:

³² *Ibíd.*, p. 22

³³ *Ibíd.*, p. 22

- las condiciones físicas y culturales presentes en los orígenes del núcleo de asentamiento;
- las reacciones del núcleo en su formación natural o funcional al impacto de los sucesos históricos;
- las condiciones de vida y de organización del asentamiento actual como conjunto y con relación a sus partes diferenciadas;
- la interrelación entre el núcleo y su campo gravitatorio; y
- el condicionamiento de la extensión, funciones y formas del núcleo en relación con el desarrollo de su estructura espiritual, social y económica, por consideración de las necesidades de los grupos humanos a los que representa y sirve.

De todo ello Serrano Guirado³⁴ deduce que, la renovación urbana es un proceso dinámico que afecta y debe afectar constantemente a todos los sectores del complejo urbano, tendiendo a un permanente rendimiento de los elementos de la ciudad en cuanto estructura humana. De ahí que la evolución demográfica, el rejuvenecimiento de las edificaciones, el equipo y las condiciones de la organización urbana y de relación de sus miembros, como factores en constante evolución, exijan una revaluación continua.

Bajo esta lógica Serrano Guirado³⁵ estima además, que para el tratamiento de la ciudad en un plan de desarrollo económico-social es necesario el conocimiento del desarrollo de la vida urbana concreta, y en particular de sus posibilidades y límites convenientes en su desarrollo económico, y que la falta de este conocimiento origina, la anarquía propia de todas las soluciones de emergencia, la ausencia de todo sentido orgánico, la ruina o la hipertrofia de un territorio y de su comunidad.

La renovación urbana, conforme al sentido y alcance que se ha planteado hasta ahora, puede descomponerse en momentos o fases con características propias: diagnóstico integral; definición del alcance y la dimensión del proyecto; planificación y estrategia de gestión, y la ejecución práctica.

- *diagnóstico integral*: consiste en la recopilación de información analítica y retrospectiva de los principales factores que determinaron el crecimiento, desarrollo y obsolescencia de la estructura urbanística, económica y social del área, lo que permite comprender la situación actual e identificar las tendencias y potencialidades hacia el futuro.
- *definición del alcance y la dimensión del proyecto*: supone y a partir del diagnóstico integral, la definición y localización de las necesidades de la transformación, su alcance y sentido general, y las orientaciones que deben presidirla en atención a las particulares circunstancias del caso.

³⁴ *Ibíd.*, p. 23

³⁵ *Ibíd.*, p. 48

- *planificación y estrategia de gestión*: consiste en la concepción, a partir de la información y estudios realizados en etapas anteriores, de las formas de intervención y los instrumentos de gestión que han de permitir, inducir y regir todo el proceso de transformación. La definición de etapas y programas a corto y largo plazo, teniendo en cuenta los medios de que se dispone y la situación ideal óptima que con esos medios se puede alcanzar.
- *ejecución práctica*: en la que se llevan a efecto las medidas propuestas para la consecución del alcance y objetivos trazados, bajo el rigor del plan de renovación y el ajuste del mismo conforme a las exigencias de la ejecución.

Por último y según Serrano Guirado³⁶, la renovación urbana es la expresión más humanística del urbanismo, y su propósito debe ser el de dirigir el desarrollo de las ciudades conforme a las exigencias de la población, y en forma que la planificación del territorio y de su desarrollo económico asegure al hombre una existencia personal y en comunidad.

2.3.1 Problemas en el emprendimiento de procesos de renovación urbana

La puesta en valor y renovación de zonas urbanas obsoletas, se presenta como una gran oportunidad de ordenamiento y desarrollo de las ciudades que hoy día enfrentan una expansión insostenible de su territorio; sin embargo, la dinámica de crecimiento periférico y la tendencia de los mercados inmobiliarios no promueven de manera espontánea la renovación y aprovechamiento de estas áreas de la ciudad; por su parte, la administración pública carece de iniciativa, políticas claras e instrumentos precisos, que incentiven y garanticen la ejecución de programas de renovación urbana o control y seguimiento de las tendencias de mercado para promover nuevas dinámicas antes que se dé el fenómeno de obsolescencia.

Según Eduardo Rojas³⁷, uno de los principales factores que dificultan la creación de las condiciones y el consenso que se requieren para abordar exitosamente los procesos de renovación urbana –que en algunos casos ha sido la causa principal de obsolescencia–, es el régimen y el fraccionamiento de la propiedad del suelo. Por ejemplo, grandes superficies de suelo pueden estar en manos de instituciones públicas o semipúblicas que no tienen vocación de desarrollarlas para nuevos usos urbanos. Estos son los casos de los suelos en las zonas portuarias, los patios o grandes estaciones de transporte, o las tierras que algunas instituciones estatales han obtenido por donación. Cuando el uso original del suelo declina, se requiere un esfuerzo especial para provocar un cambio de uso o abordar el complejo proceso de redesarrollo de las propiedades. Este tipo de instituciones propietarias del suelo carecen de los medios y la vocación para emprender esta tarea, lo que conduce a que las propiedades permanezcan abandonadas o infrautilizadas.

³⁶ *Ibíd.*, p. 21

³⁷ ROJAS, E, *Op. cit.*, p. 10

Por otro lado y con respecto al control del suelo, Rojas³⁸ estima que desde la perspectiva de los actores privados y por diversas razones, es más conveniente desarrollar nuevas tierras. Una muestra de las motivaciones para el desarrollo de suelos de expansión, es la facilidad operativa que para los promotores inmobiliarios representa la disponibilidad de grandes áreas de suelo a bajo costo en la periferia; esto les permite, no sólo reducir la incidencia del valor del suelo en el precio de venta de las edificaciones, sino también tener un gran control sobre el proceso de producción de espacio construido, ya que el acceso al suelo en la periferia no requiere las complejas negociaciones con múltiples propietarios que caracteriza a las áreas centrales.

Otro factor que inhibe el desarrollo de procesos de renovación urbana, es el fenómeno conocido como *planning blight*^{*}, fenómeno que según Rojas³⁹, es el resultado directo de regulaciones urbanas contraproducentes y se puede presentar de diversas formas. En las ciudades normalmente existen planes normativos que regulan el uso del suelo y las formas e índices de construcción, en ocasiones estos planes pueden detener la renovación de áreas subutilizadas o depreciadas, acelerando el proceso de obsolescencia y deterioro. Esto ocurre cuando la normativa sancionada por los planes no permite la redensificación y el tipo e intensidad de uso del suelo que demanda el mercado, haciendo las inversiones inmobiliarias inviables. Las normas urbanísticas son determinantes del potencial de desarrollo de las diferentes zonas de la ciudad, al definir el volumen de edificación y los usos para los que puede ponerse en el mercado cada una de estas zonas; esto a su vez determina si es posible o no desarrollar un negocio inmobiliario rentable, y por consiguiente el valor del suelo en el mercado. Cuando las normas definen usos para los que no hay demanda o volúmenes máximos de edificación que no permiten a los inversores obtener la rentabilidad esperada, los vacíos urbanos quedan sin desarrollar, las edificaciones abandonadas sin recuperar, y las áreas obsoletas sin renovar.

Es común además, que las entidades estatales duden sobre el uso futuro de los grandes terrenos baldíos o instalaciones en desuso que contengan, dada la complejidad de su desarrollo y las dificultades de concertar los intereses de los muchos actores involucrados. Esta incertidumbre además afecta gravemente el proceso de desarrollo de las áreas aledañas, ya que los inversores y propietarios no pueden hacer proyecciones certeras sobre el posible rendimiento de los negocios inmobiliarios. Es por eso común encontrar barrios deteriorados en el entorno de estas instalaciones o vacíos urbanos.

“Otra forma de regulación urbana trascendente en áreas susceptibles de ser renovadas, es el control de arriendos de viviendas que afecta a las zonas céntricas de muchas ciudades, la cual generalmente tiene efectos negativos sobre la conservación de los edificios residenciales y en la edificación de nuevas viviendas para alquiler. Con el objeto de proteger a las familias de bajos ingresos, es común que las autoridades limiten las alzas del canon de arrendamiento de viviendas de costo moderado, lo que conduce a un desajuste del rendimiento de las propiedades reguladas respecto al rendimiento de propiedades similares no sujetas a control. En estas condiciones, los propietarios no tienen incentivos para invertir en nueva vivienda para arrendamiento, restaurar

³⁸ *Ibíd.*, p. XIX

^{*} *Planning Blight*. Dificultad para el desarrollo, construcción o venta de un sitio; ya que se ve afectado por el plan de desarrollo de un gobierno o autoridad local.

³⁹ *Ibíd.*, p. 11

los edificios o hacer una adecuada operación y mantenimiento. De hecho, si el valor del suelo se eleva, el control de arriendos acelera el proceso de deterioro, ya que provee un incentivo adicional para no realizar el mantenimiento de los edificios y se acelera el proceso de obsolescencia física, desencadenando su demolición por causa de insalubridad o peligro público y el destino de la tierra a usos no regulados”⁴⁰.

Una razón con la cual Rojas⁴¹ explica la renuencia de los mercados inmobiliarios a renovar estas áreas, tiene que ver esencialmente con un problema de coordinación entre los diferentes actores urbanos, el cual incluso conduce a un círculo vicioso. Los consumidores no se ven atraídos para comprar inmuebles en las áreas centrales dados los problemas de deterioro físico y social; esta tendencia consumista, reduce las expectativas de los promotores de obtener utilidades de inversiones en esas áreas y los induce a buscar oportunidades en otras zonas de la ciudad, generalmente la periferia o áreas de nueva centralidad en los sectores periurbanos. La falta de inversión acelera el proceso de deterioro, lo que hace las áreas afectadas cada vez menos atractivas para los consumidores.

Rojas⁴² sostiene que el sector privado no puede resolver este problema individualmente. Los proyectos de tamaño reducido (por lo menos respecto al tamaño de las áreas deterioradas) que pueden abordar inversores individuales, no son capaces de alterar la tendencia de deterioro, además, la rentabilidad de sus inversiones se ve disminuida por la decadencia de los inmuebles, la infraestructura y el espacio público del entorno; proceso sobre el cual individualmente no tienen control o capacidad de revertir. Ahora, en el escenario que existiera un conjunto de promotores inmobiliarios que se interesaran en invertir de manera individual o colectiva en estas áreas, carecerían de mecanismos eficaces para concertar su eventual interés por renovar inmuebles o suelos centrales, esto tanto por la falta de información sobre los intereses y planes de los otros inversores interesados, como porque los inversores privados operan en competencia con otros operadores, lo que les impide coordinarse, incluso cuando es de obvia conveniencia para todos actuar en forma concertada.

Por otro lado y con respecto a los propietarios de las áreas obsoletas, si bien a todos les convendría la restauración de las edificaciones, la rehabilitación de predios industriales e infraestructuras, el desarrollo de los terrenos baldíos, o la eliminación de la condición general de deterioro que afecta al área donde se encuentran sus propiedades, a ninguno le conviene ser el primero en hacerlo, ya que el valor de sus propiedades renovadas se vería disminuido por el deterioro de las propiedades, el espacio público y la infraestructura circundantes y no existe posibilidad de recuperación del minusvalor creado por el contexto. A los propietarios les conviene ser los últimos en realizar inversiones de renovación en sus predios, para que así el valor de sus propiedades se vea aumentado por las inversiones de los otros.

En síntesis, el sector privado -propietarios e inversores inmobiliarios- no tiene los instrumentos y los incentivos para abordar la renovación urbana de las áreas deterioradas y abandonadas, es por eso que el único actor que puede resolver el problema de coordinación es el gobierno de la ciudad, el cual además es responsable de facilitar y mantener los equipamientos y servicios de

⁴⁰ *Ibíd.*, p. 12

⁴¹ *Ibíd.*, p. 10

⁴² *Ibíd.*, p. 10

utilidad pública. Todo esto lleva a Rojas⁴³ a la conclusión, que para prevenir y revertir el deterioro urbano se requiere de una acción pública que neutralice las fallas de mercado, elimine los problemas que genera el mal gobierno urbano y resuelva el problema de coordinación que enfrentan los inversores privados.

2.3.2 La práctica efectiva en la renovación urbana

La programación y coordinación de las actuaciones sobre todas las variables y la sostenibilidad en el tiempo de un proceso de renovación urbana, son las bases fundamentales para garantizar la efectividad en la intervención. La responsabilidad del sector público durante la concepción y ejecución del proyecto es fundamental, ya que actúa como coordinador y supervisor del programa de renovación, el cual debe en términos generales: contrarrestar el problema de obsolescencia, garantizar los consensos y la estabilidad social, responder a las nuevas dinámicas económicas, atraer la inversión privada, y ofertar un producto urbano cualificado y atractivo para los usuarios finales.

Por su parte, el sector privado asume el rol de inversionista, y en este rol, es claro que el principal interés yace en la eliminación del riesgo a la inversión y la rentabilidad económica; hecho soportado en parte en el marco institucional y normativo regulatorio, en las intervenciones físicas realizadas inicialmente por el sector público, en las estrategias establecidas para cambiar la percepción de obsolescencia e inseguridad que usualmente se tiene en el imaginario colectivo, y en los consensos logrados en los procesos participativos. No obstante y teniendo en cuenta las expectativas de los inversionistas, el estado en su papel de regulador del proceso debe asegurarse que en general las actuaciones sean a favor de la renovación de la zona y no del crecimiento económico de los actores privados.

En lo que respecta al ejercicio del diseño urbano en la práctica de la renovación, los *catalizadores* son una estrategia de intervención característica de la disciplina en la ciudad consolidada; un proceso de renovación urbana es la suma de múltiples intervenciones catalizadoras de la transformación propuesta, esto es, la identificación y formulación de elementos que desde lo urbanístico y de forma integral, impulsen y orienten la renovación de las zonas obsoletas.

En el marco de lo expuesto y como aspectos trascendentales en la práctica efectiva de la renovación urbana, a continuación se presentan nociones teóricas y prácticas relacionadas con la gestión como una realización de la economía urbana y los catalizadores urbanos como estrategia de intervención en la ciudad consolidada.

- **La gestión como una realización de la economía urbana**

La reactivación y crecimiento económico –en términos de lo urbano– es uno de los objetivos fundamentales de la renovación; esta es la dinámica que atrae la inversión privada y sustenta en el tiempo los procesos de transformación, además de inducir eventos similares en su contexto

⁴³ *Ibíd.*, p. 13

inmediato. En este sentido, “los proyectos urbanos y las grandes infraestructuras hacen parte de una campaña conciente de promoción y marketing urbano. La búsqueda de elementos de diferenciación y singularidad se convierte en la razón de ser de un esquema que transforma la ciudad en mercancía cuya seducción debe ser continuamente recreada”⁴⁴.

Además de la formulación de los proyectos bajo la lógica del marketing urbano, el Estado puede emprender diversas actuaciones en pro de establecer el soporte y el ambiente necesario para el desarrollo de una nueva dinámica económica, basados en su capacidad de gestión político-administrativa y asignación de recursos públicos: la consecución de consenso político, la coordinación interinstitucional, la promoción de políticas públicas eficaces, la creación de un marco regulador estable para la intervención privada, y la inversión en infraestructura vial y redes de servicio, espacio público y recuperación de edificios emblemáticos; son algunas de las actuaciones que la administración pública puede ejecutar para generar garantías y atractivos para la inversión privada y la localización de nuevas actividades.

Otra condicionante importante en la gestión de un programa de estas características, es el nivel de control del suelo; la capacidad de gestión, administración y regulación del suelo que puedan ejercer las entidades promotoras y/o ejecutoras, es un factor definitivo de éxito. En este ejercicio, el Estado también cumple un papel preponderante, debido a la posibilidad que tiene de aplicar los instrumentos de gestión previstos en las leyes de ordenamiento y reforma urbana; eso sí, sustentado en una actuación de interés público o social y no a favor del beneficio particular o del actor privado.

Es necesario que administración pública pueda entender la dirección de los mercados inmobiliarios y potenciarlos en sentido de los objetivos propios del administrador del territorio. Vale decir que los proyectos de renovación deben generar oportunidades de negocio rentables que resulten al menos tan atractivas como las ofrecidas por el desarrollo de la periferia. La gestión como una realización de la economía urbana, obliga al Estado a emular a través de actuaciones urbanísticas, el funcionamiento del sector privado, identificando las oportunidades del mercado, rentabilizando las inversiones y recuperando la valorización resultante de las inversiones públicas, para así continuar la cadena de producción y marketing urbano.

○ **El desarrollo económico, base de sustentación de la renovación urbana**

Uno de los objetivos fundamentales de los procesos de renovación urbana en áreas centrales, es promover el crecimiento económico. Según Rojas⁴⁵, este desarrollo económico proviene del crecimiento de las actividades existentes y de la atracción de nuevas actividades, tanto por las ventajas de localización como por la recalificación del suelo o la remoción de las externalidades negativas.

⁴⁴ RODRÍGUEZ, Arantxa. Reinventar la ciudad: milagros y espejismos de la revitalización urbana en Bilbao. En: Lan Harremanak, Revista de Relaciones Laborales. No. 6, enero de 2002. [en línea]

www.dialnet.unirioja.es p. 103

⁴⁵ *Ibíd.*, p. 27

El establecer el soporte y el ambiente necesario para el desarrollo de una nueva dinámica económica, es la estrategia y resultado deseable en los proyectos urbanos de renovación; crear una nueva imagen urbana y el uso inteligente de vacíos urbanos para instalar nuevas actividades dinámicas, es un ejemplo de esto. Otra forma de actuación, es la puesta en uso de activos urbanos infrautilizados con el fin de generar espacio adicional para descongestionar distritos de negocios saturados, donde los costos del suelo en rápido crecimiento comienzan a afectar su competitividad. El crecimiento económico local también puede ser inducido por la demanda de comercio minorista, equipamientos urbanos, zonas esparcimiento y recreación, que generan las familias que se instalan en estas áreas.

Rojas opina que el principal actor que puede dinamizar la economía de las áreas centrales es el sector privado, y parafraseando a Porter⁴⁶, concibe que las áreas urbanas centrales, al igual que cualquier otra área de la ciudad, deben competir por inversiones y empleos, y la mejor forma de hacerlo es convirtiéndose en lugares atractivos donde hacer negocios e invertir, tanto para los residentes como para los no residentes. Las áreas centrales tienen atractivos incomparables para algunos tipos de actividades económicas. Su ubicación central es muy conveniente para muchas de las actividades más dinámicas de la economía moderna orientada a proveer servicios *just-in-time*^{*}, por lo que siguen siendo buscadas por empresas de áreas tan diversas.

En cuanto a las intervenciones públicas para promover el desarrollo de las actividades existentes o de nuevas actividades económicas, Rojas⁴⁷ estima que pueden ser de variada naturaleza. Entre las más usuales figura la generación de economías externas a través de la dotación de infraestructuras y el suministro de servicios; las mejoras en la accesibilidad a las áreas objeto de renovación, el mejoramiento de las redes de servicios y los espacios públicos, son intervenciones comunes en los programas de renovación que contribuyen a cambiar la imagen de las áreas deterioradas, además de entregar mejores condiciones para el funcionamiento e intensificación de los usos del suelo y actividades productivas. En este orden de ideas, la oferta de suelo habilitado para usos productivos es una de las acciones que contribuyen a reducir los costos de instalación de nuevas empresas, que muchas veces son reticentes a cambiar de localización. Por otro lado, una de las intervenciones públicas más eficaces para favorecer la instalación de empresas en áreas centrales, es la revisión de las normas y controles que afectan a su instalación y funcionamiento en esas áreas.

“Uno de los principales obstáculos a la inversión privada en áreas de renovación urbana, es el mayor riesgo (real o percibido) que enfrentan los inversores interesados en ellas. Ese obstáculo se ha superado modificando el perfil de riesgo-retorno de las inversiones privadas, a través de

⁴⁶ PORTER, M. New Strategies for Inner-city Economic Development. En: Economic Development Quarterly Vol. 11 No. 1 (1997); p . 11-27. Citado por: ROJAS, Eduardo. Volver al centro, la recuperación de áreas urbanas centrales. 1a. ed. Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo, 2004. p. 28

^{*}Just-in-time, es un sistema de organización de la producción, permite aumentar la productividad; reduce los costos gestión, transporte y por pérdidas en [almacenes](#) debido a stocks innecesarios. De esta forma, no se produce bajo suposiciones, sino sobre pedidos reales, mejorando los tiempos retorno de la inversión.

⁴⁷ ROJAS, E, Op. cit., p. 28

mecanismos de política económica y fiscal como incentivos tributarios o subsidios directos, y la promoción de la acción concertada de los actores públicos y privados”⁴⁸.

Entre los incentivos para la promoción de inversiones inmobiliarias se han usado subsidios directos a la demanda, generalmente para promover inversiones en vivienda en las áreas de renovación; el subsidio directo consiste en aportar un porcentaje del valor total del inmueble al comprador, el cual no será reembolsado al estado. También se utilizan *subsidios cruzados** que traspasen parte de las utilidades que obtienen los negocios inmobiliarios en áreas con alta demanda en los mercados inmobiliarios, para financiar inversiones (o cubrir parte de las pérdidas) en áreas de renovación. Otra forma de estos subsidios o incentivos, ofrece a los interesados en invertir en áreas de alta rentabilidad y rápido crecimiento de la ciudad, la posibilidad de invertir en áreas de renovación (o de vivienda de precio moderado) como condición para obtener bonificaciones en los coeficientes de edificabilidad.

Rojas también expone que los subsidios directos pueden tomar la forma de incentivos tributarios, en la disminución o financiación de los impuestos a quienes invierten en la restauración de edificios patrimoniales. Otro ejemplo de esto, es el eximir de los impuestos de servicio a las actividades económicas que se establezcan en inmuebles restaurados en las áreas en proceso de renovación. Esta exención es un incentivo a los usuarios y no a los propietarios del suelo, ya que beneficia a los comercios y empresas que se establecen en el área de recuperación independientemente de su condición de tenencia (propietario o arrendatario). Asimismo, algunos gobiernos locales subsidian a los propietarios con la exención del impuesto predial a los inmuebles restaurados, por determinado período de tiempo. Es importante aclarar, que cualquier modalidad de incentivo o subsidio, deben ir dirigida a recompensar a los primeros inversores o interesados en los programas de renovación, y no a generar rentas a los inversores que siguen la tendencia establecida por el sector público y los primeros inversores.

Otra medida facilitadora por parte del estado, consiste en otorgar *garantías públicas* sobre préstamos contratados por los promotores de programas de renovación, lo que les permite financiarse a menor costo haciendo viables muchos proyectos de mejoramiento de infraestructura y equipamientos, o la promoción de actividades productivas que en otras condiciones de financiamiento no tendrían una tasa de retorno económica o financiera positiva. También se usan *zonas de incremento de impuestos*, que permiten a los promotores de programas de renovación conseguir financiamiento comercial para programas de inversión respaldados por el incremento previsto en el rendimiento tributario del área en renovación una vez completado el proyecto.

“Sea cual sea la fuente de financiación pública para el desarrollo económico local, ésta debe ser compatible con una estricta disciplina fiscal. El fomento de la inversión no debe incluir exenciones de impuestos u otros tipos de concesiones fiscales más allá de lo estrictamente necesario para conseguir el propósito de desencadenar el proceso de renovación. El objetivo final es fomentar el

⁴⁸ *Ibíd.*, p. 29

*Un subsidio cruzado se produce cuando una empresa modifica sus precios para que los ingresos obtenidos en un servicio le permitan financiar las pérdidas que tiene en otros. Así, una empresa podría promocionar el consumo de un servicio fijando su precio por debajo del valor y podría financiar esta estrategia fijando el precio de otro servicio por encima de su valor.

crecimiento de empresas dinámicas, competitivas y financieramente autónomas. Las nuevas empresas deben contribuir al fondo público y no consumir recursos locales⁴⁹.

○ **Mejoramiento del entorno de inversiones, condición inicial de la renovación urbana**

La mejor forma de asegurar que los procesos de renovación urbana sean sostenibles en el tiempo, es que administración pública pueda entender la dirección de los mercados inmobiliarios y potenciarlos en sentido de los objetivos propios del administrador del territorio. Vale decir que los proyectos de renovación deben generar oportunidades de negocio rentables que resulten al menos tan atractivas como las ofrecidas por el desarrollo de la periferia. Es claro que el comportamiento espontáneo de los mercados inmobiliarios no se orienta hacia los procesos de renovación urbana, por lo que se requiere liderazgo público para lograr este objetivo. Ese liderazgo deberá manifestarse tanto en las señales que se envíe a los mercados sobre la voluntad de renovar las áreas (reformando el marco normativo e invirtiendo recursos públicos en las áreas de renovación) como en la voluntad de trabajar concertadamente con el sector privado compartiendo riesgos y beneficios. Consideraciones de uso prudente de los siempre escasos recursos públicos, obligan a que el conjunto de intervenciones públicas sean las mínimas necesarias y suficientes como para incentivar a la ciudadanía y actividades económicas a localizarse en estas zonas, de modo que las inversiones inmobiliarias privadas destinadas a satisfacer esta demanda fluyan hacia las áreas en proceso de renovación. Para esto, Rojas⁵⁰ estima que un entorno de política beneficiosa para el desarrollo de proyectos de renovación urbana se caracteriza por los siguientes elementos:

Consenso Político: un elemento para la creación de un entorno de política favorable a la participación del sector privado a un proceso de renovación, es alcanzar consenso en la comunidad sobre los objetivos y recursos destinados a un programa de renovación. El logro de este consenso implica abordar y resolver los múltiples conflictos de interés que conllevan estas decisiones: en primer lugar, controlar las presiones de los interesados en dirigir los recursos públicos a apoyar el desarrollo periférico, entre los que figuran los propietarios del suelo, promotores inmobiliarios, entidades financieras, empresas constructoras, e instituciones estatales que se ocupan de la vivienda social; en segundo lugar, resolver de forma eficaz los conflictos de intereses de los actores involucrados en las áreas de renovación, que incluyen a las instituciones propietarias de grandes inmuebles o extensiones de suelo, propietarios individuales, empresas de servicios de utilidad pública, empresas usuarias de las áreas deterioradas, familias de bajos ingresos propietarias o arrendatarias, comerciantes informales o ambulantes, y pequeños productores formales o informales.

Según Rojas⁵¹ la necesidad de sostener estos compromisos a largo plazo para que los proyectos fructifiquen, agrega un grado adicional de complejidad al problema; sin embargo concibe que una metodología de planificación estratégica urbana ofrece un camino para abordar estos problemas,

⁴⁹ *Ibíd.*, p. 32

⁵⁰ *Ibíd.*, p. 33

⁵¹ *Ibíd.*, p. 34

ya que conduce a los involucrados a acordar objetivos a largo plazo. Durante el proceso, la metodología de planificación requiere definir programas e inversiones estratégicas cuya ejecución implica acciones tanto del sector público como del sector privado; esto permite enmarcar las intervenciones de renovación en el contexto más amplio de la totalidad de las inversiones y acciones públicas y privadas, orientadas a conseguir los objetivos estratégicos de largo plazo definidos para toda la ciudad. Al incorporar a todos los actores interesados, los ejercicios de planificación estratégica ayudan a la formación de consensos amplios al interior de la comunidad, favoreciendo la adscripción de todos los grupos a los programas y su continuidad a través de las administraciones locales que se sucedan en la gestión de los asuntos locales durante el largo período de ejecución de los programas.

Intervención Integral: la renovación urbana requiere acciones coordinadas sobre todas las variables que afectan el proceso. Una condición básica de estas acciones es asegurar un adecuado equilibrio entre la capacidad de absorción del conjunto de edificios e infraestructuras del área, para acoger el volumen de actividades que eventualmente serán atraídas a instalarse en ellos. El funcionamiento de los mercados inmobiliarios no conducirá a este equilibrio, por lo que debe resultar de la acción concertada de los actores involucrados. Por tanto, en esas áreas, los objetivos y acuerdos logrados en los consensos políticos deben traducirse en un conjunto coherente de acciones debidamente programadas y coordinadas en el tiempo y en el espacio a través de un proyecto urbano, y así ser ejecutadas eficazmente por los diferentes actores.

Estabilidad del Marco Regulador de la Inversión Privada: la formulación de un plan de renovación es el resultado de una negociación y se concreta en un documento equivalente a un contrato, en este las partes interesadas concuerdan en las limitaciones que se impondrán al libre ejercicio del derecho de propiedad y en las inversiones públicas que se harán en el territorio bajo intervención. Como los inversores privados basan una parte importante de sus cálculos de riesgo y retorno en las disposiciones de este marco normativo, la estabilidad del mismo es esencial para asegurar que las condiciones de actuación en el área —en cuanto a usos del suelo y características de la edificación— se mantendrán a largo plazo. Una forma de dar estabilidad a este marco regulador es traducir el proyecto urbano que orienta las acciones de renovación en planes especiales o planes parciales decretados por el gobierno.

Otro evento que según Rojas⁵² le da estabilidad a la inversión privada, es la equidad, eficiencia y estabilidad de la estructura tributaria con incidencia directa sobre las inversiones inmobiliarias, ya que es determinante de la probabilidad de que se materialicen los escenarios de retorno individual que motivan a los inversores privados a entrar en estos proyectos.

Políticas Públicas Eficaces: la viabilidad de los procesos de renovación urbana además dependen de políticas sectoriales y desarrollos institucionales ajenos a la influencia del poder local o de los promotores de los programas. La existencia de políticas nacionales eficaces y de un buen desarrollo del sistema de financiamiento para vivienda, es muchas veces más determinante que las inversiones directas del poder público para implantar vivienda nueva o de rehabilitación en un área de renovación. Por otro lado, la existencia de servicios de utilidad pública eficaces y bien financiados es también determinante del atractivo de las áreas centrales y del potencial de

⁵² *Ibíd.*, p. 35

renovación que tengan; así como la disponibilidad de un sistema financiero amplio y profundo, es otro factor que influye en la facilidad con que se lance un programa de renovación y se sostenga en el tiempo.

Coordinación Interinstitucional: los gobiernos urbanos pueden tener un gran impacto en la promoción de negocios en las áreas de renovación, al coordinar la acción de las entidades estatales que tienen tutela sobre los diversos temas tratados en programa de renovación. Esta función es particularmente útil cuando existen responsabilidades concurrentes en los distintos niveles de gobierno en la concreción del objetivo planteado para la renovación.

- **Fases en la planificación y ejecución práctica de la renovación urbana**

La planificación y ejecución práctica de un proyecto de renovación pasa por una secuencia de fases que en la mayoría de los casos muy similares. Tras acordarse el plan de renovación o proyecto urbano, las primeras etapas del proceso normalmente incluyen una fuerte participación del sector público, que adelanta en inversiones que le son propias y envía señales a los propietarios e inversores privados sobre la voluntad pública de intervenir el área objeto del proyecto. Eduardo Rojas⁵³ distingue tres fases características en la planificación y ejecución práctica de un programa de renovación urbana:

Creación de las Bases del Proceso de Renovación: en esta primera fase se trabaja en función de la generación de un entorno regulador estable como inversiones públicas para crear las condiciones propicias a la inversión privada. El proceso de planificación y construcción de acuerdos para la renovación del área es típicamente la primera actividad que se emprende en esta fase. La revisión del marco normativo que incide sobre el desarrollo del área es otra tarea importante al inicio del proceso; esto incluye la eliminación de normativas que limitan innecesariamente la inversión privada —como la legislación de control de arriendos o normas de uso del suelo y construcción innecesariamente restrictivas—, y la simplificación de los procedimientos de obtención de permisos y licencias de construcción, rehabilitación y apertura y funcionamiento de nuevos negocios.

Promoción de la Inversión Privada: las inversiones emprendidas en la primera fase del proceso de renovación representan un gran avance en la eliminación de los principales factores de riesgo que afectan la rentabilidad de las inversiones privadas. Sin embargo, muchas veces es necesario romper también la percepción que se implanta en la ciudadanía y los inversores de que las áreas que han tenido un proceso de deterioro son de alto riesgo para vivir, comerciar o producir, y por consiguiente para hacer inversiones inmobiliarias. Las primeras acciones emprendidas por los gobiernos con este objetivo incluyen la restauración de edificios emblemáticos, en general con recursos públicos y de donantes privados, además de rescatar edificios patrimoniales valorados por la comunidad; estas inversiones son complementarias a las emprendidas en el espacio público y contribuyen a modificar la imagen de deterioro del área, asimismo, constituyen señales adicionales para los inversores y propietarios sobre la voluntad pública de renovar el área.

⁵³ *Ibíd.*, p. 41

En esta fase del proceso de renovación, el gobierno de la ciudad generalmente debe emprender inversiones pioneras de rehabilitación de edificios para usos residenciales, de oficinas, comerciales, productivos y de servicios. En ocasiones es posible emprender estas inversiones en asociación con los propietarios o promotores privados, y en otras, el gobierno debe tomar el liderazgo y actuar solo. Estas inversiones expanden el proceso de renovación a una mayor diversidad de tipos de activos inmobiliarios en el área de intervención. Generalmente van acompañadas de franquicias tributarias a los inversores privados pioneros (sean compradores o productores de viviendas, comercios, oficinas u otras actividades productivas), para inducirlos a invertir en iniciativas que aún se perciben como de riesgo.

Fase Sostenible del Proceso: se logra cuando el área de renovación muestra indicadores de inversión similares a los de otras áreas de la ciudad. En esta fase se ejecutan en el área todos los tipos de operaciones inmobiliarias que habitualmente se dan en una área urbana con alta dinámica de desarrollo: edificios restaurados o rehabilitados en uso o bajo intenso proceso de recuperación, suelos baldíos en proceso de desarrollo y objeto de activas transacciones en el mercado de suelos, y una economía dinámica con mezcla de actividades residenciales, comerciales y de servicios que sustentan la demanda por espacio construido y valoriza el carácter patrimonial de algunos inmuebles o localizaciones. En esta fase, el área objeto del programa deja técnicamente de ser un área de renovación y pasa a ser un área más de la ciudad actual.

○ **Inversiones públicas para la promoción de la renovación urbana**

La renovación de áreas urbanas requiere inversiones en una variedad de ámbitos de responsabilidad pública. Según Rojas⁵⁴ en la mayoría de los proyectos, se ejecutan un conjunto relativamente similar de inversiones públicas orientadas a crear las condiciones favorables para retener o atraer actividades capaces de dinamizar la estructura económica, equilibrar la estructura social, y rehabilitar y desarrollar la estructura física de las áreas de renovación. Rojas reconoce como componentes típicos de programas de este tipo las siguientes acciones:

- Optimizar los servicios de utilidad pública; muchas veces se requieren inversiones en la infraestructura básica de las áreas de renovación. Estas inversiones permiten mejorar o ampliar la dotación de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y comunicaciones.
- Incrementar los servicios de limpieza y recolección de basuras, drenaje, iluminación y seguridad pública, aspectos identificados como impedimentos para el desarrollo de estas áreas.
- Mejorar la accesibilidad; no únicamente la reducción del tiempo de acceso, sino y ante todo, como la modificación de la función distribuidora de flujos desde y hacia las áreas de renovación. Esto conduce a realizar inversiones tanto en nuevas vías y estacionamientos para el transporte vehicular privado, como en sistemas de transporte público. Tales

⁵⁴ *Ibíd.*, p. 37

inversiones en muchos casos actúan como ejes de la operación de reforma y soporte del proyecto urbano de renovación.

- Recuperar el espacio público, lo cual incluye una gran variedad de intervenciones. La más crucial es la asignación eficiente de usos del espacio de las calles entre usos peatonales, de circulación y estacionamiento de vehículos y de instalación de actividades comerciales callejeras. Incluye asimismo mejoras en el mobiliario urbano, pavimentos y señalización, y la apertura de nuevos espacios públicos de recreación y esparcimiento en áreas donde a veces impera una gran densidad de edificación.
- Ampliar y mejorar el equipamiento urbano tanto público como privado, hecho que aumenta el atractivo de las áreas de renovación y las diferencia de otras áreas que compiten por las inversiones privadas.

El financiamiento de estas acciones representa una importante carga para el fondo público; sin embargo, son esenciales no sólo para manifestar la voluntad pública de renovar y sostener el área a largo plazo, sino también para darles ventajas competitivas frente a otras áreas de la ciudad.

○ El control del suelo en la renovación urbana

Uno de los problemas más importantes, quizás el fundamental que constituye un obstáculo para desarrollo de la ciudad, es la propiedad del suelo; “aunque se sepa muy bien que las nuevas calles y las nuevas construcciones que deberían surgir pueden ser mejores que las estrechas callejuelas que serpentean por allí y que las casuchas ya gastadas por el uso, nada se puede hacer hasta que sean resueltas las lamentables contiendas con los derechos de propiedad. Largas contiendas que requieren paciencia y dinero y que muchas veces deforman durante el largo camino la intención originaria”⁵⁵. La renovación urbana no escapa a esta condicionante; el nivel de control sobre el suelo que puedan ejercer las entidades promotoras y/o ejecutoras es un factor definitivo en el éxito de un programa de estas características.

Cuando las entidades promotoras son propietarias de prácticamente la totalidad del suelo objeto de renovación, no sólo les proporciona gran autonomía en el momento de fijar prioridades de desarrollo y los destinos de los distintos terrenos, además les permite la obtención de recursos de inversión para la operación con la venta de activos inmobiliarios incluidos en el área del programa. De igual manera Rojas⁵⁶ expone que en los procesos de renovación que parten con el control de un alto porcentaje del suelo por parte de las entidades estatales, se les facilita que durante la ejecución de los programas los promotores tomen el control del resto del suelo, gracias al respaldo en el poder de negociación que les procura la capacidad de aplicación del derecho de expropiación por causa de interés público.

Otra opción de control del suelo se hace por asociación entre el ente ejecutor y los propietarios,

⁵⁵ BERNOULLE, Hans. *La città e il suolo urbano*. ed Italiana, 1951. Citado por: ROSSI, Aldo. *La arquitectura de la ciudad (L'Architettura della città)*. 2a ed ampliada. Barcelona: Gustavo Gili, S.L., 2007. p. 257

⁵⁶ ROJAS, E, Op. cit., p. 236

esto se realiza por medio de esquemas de asociación, que reúne al municipio y a los propietarios de suelo para desarrollar el complejo proceso de reajuste de terrenos requerido para la intervención. Los propietarios aportan como capital su suelo valorado con arreglo a una tasación comercial aceptable para todas las partes, luego el estado dispone de recursos para la ejecución de la infraestructura y los servicios. Al final de la operación se destina un porcentaje de suelo optimizado para usos públicos y el resto del suelo reajustado y construido, se reparte nuevamente entre los propietarios en proporción a sus aportes originales.

Una tercera estrategia de control del suelo, es aprovechar los bajos costos que tienen las propiedades de las áreas centrales deterioradas antes de iniciarse el proceso de renovación, es decir, adquirir una cantidad considerable de inmuebles excepcionalmente localizados. De esta manera se pueden controlar los sitios baldíos que aún existen y destinarlos a la construcción de estacionamientos, espacios públicos u otros usos; en algunos casos la condición de Patrimonio no permite la demolición de muchos bienes inmuebles, y el control de los terrenos baldíos otorga al promotor el monopolio de los suelos con mayor capacidad de transformación. Asimismo, el hecho de disponer de edificios deteriorados contribuye a darle flexibilidad a la ejecución de los programas de promoción de nuevas actividades o la restitución de otras, como equipamientos y vivienda, esta última por medio de la concesión de subsidios a los beneficiarios a través del valor imputado del suelo a las viviendas.

Sobre la dimensión del suelo en la ciudad, Hans Bernoulle⁵⁷ también sostiene que, la propiedad privada de este y su fragmentación, es el mal principal de la ciudad moderna, y que la relación entre la ciudad y el suelo tiene carácter fundamental e indisoluble; cree necesario, por lo tanto, que el suelo urbano vuelva a la colectividad.

▪ Los catalizadores urbanos como estrategia de intervención

“En la actualidad los procesos de renovación e intervención urbana tratan de orientarse a partir de posturas humanistas y sistémicas, que encaminen la planificación y las estrategia de desarrollo urbanístico a una mejoría de las formas preexistentes y de las estructuras sociales subyacentes. Desde esta perspectiva humanista, el diseñador urbano presta atención a los pequeños elementos y sistemas informales, evitando en grandes escalas y geometrías superpuestas, complementando su orientación con un enfoque sistémico que hace hincapié en los elementos de diseño urbano, y propone una orden general para el lugar, dando prioridad a la escala urbana requerida”⁵⁸.

Según Attoe y Logan⁵⁹, estas ideas se ejemplifican y se encuentran explícitamente en proyectos urbanos que tienen como área de acción, centros históricos o núcleos de comercio consolidado, en ellos se articulan circunstancias y motivaciones que posibilitarían la mejora de dicho espacio, como: la persistencia de la imagen de lo que un centro de la ciudad debe ser; el deterioro de los

⁵⁷ BERNOULLE, H. Op. Cit. p. 257

⁵⁸ ATTOE, Wayne y LOGAN, Donn. *Arquitectura urbana americana: catalizadores en el diseño de las ciudades* (American urban architecture: catalysts in the design of cities). 1a. ed. London: University of California Press, Ltd., 1989.

⁵⁹ *Ibíd.*

edificios, la infraestructura y la calidad del medio ambiente; la pérdida de la residencialidad y el empleo; el abandono de las instalaciones de más edad, en favor de nuevas instalaciones en otros lugares; el deterioro de la infraestructura y los costos de recuperación.

Attoe y Logan, entienden la catálisis urbana no como un mecanismo único de aplicación, una forma final o un carácter visual preferido para todas las zonas urbanas; más bien, se prescribe como una característica esencial para el desarrollo urbano: el poder de avivar otra acción. El tema central es la interacción de elementos nuevos y existentes y su repercusión en el futuro de la forma urbana, no a la aproximación de algo físico ideal predeterminado; acción y reacción, causa y efecto son parte integral del concepto de catalizador.

La catálisis supone la introducción de un ingrediente a modificar otros, en el proceso, el catalizador a veces permanece intacto y a veces es la propia modificación. Adaptado para describir el proceso de diseño urbano, según Attoe y Logan, la catálisis puede caracterizarse de la siguiente manera:

- la introducción de un nuevo elemento (el catalizador) provoca una reacción que modifica los elementos existentes en la zona. Aunque la mayoría suele pensar que es lo económico (inversiones engendran inversiones), también puede ser catalizadores sociales, jurídicos, políticos, y/o estos que son nuestros puntos de partida, la arquitectura y el urbanismo. El potencial de un edificio o de un nuevo ambiente urbano de influir en otros para dirigir el diseño urbano, es enorme;
- para garantizar una positiva, deseada y previsible reacción catalítica, los ingredientes deben ser considerados, comprendidos y aceptados. El diseño catalítico es estratégico, no se produce cambio sólo a partir de la simple intervención, pero si a través de un cuidadoso cálculo y canalización de sus influencias en el futuro.

Ilustración 2-3: Representación de la teoría de los catalizadores urbanos.

Fuente: website



En cuanto a formas de intervención o estrategias de diseño catalítico, Attoe y Logan consideran que un catalizador urbano tiene mayor propósito que el de resolver un problema funcional, o crear una inversión, o proporcionar un atractivo; un catalizador es un elemento urbano que se forma por y para la ciudad, por y para las formas de su contexto, su finalidad es incrementar la regeneración continua de los tejidos urbanos. El punto importante es que el catalizador no es un único producto final, sino un elemento que impulsa y orienta el desarrollo posterior. Dentro esta noción de diseño catalítico, Attoe y Logan establecen algunas precisiones o premisas sobre la ciudad:

- la variedad y la mezcla de actividades es fundamental para la ciudad;
- los edificios (y en los espacios que forma) son los incrementos naturales de crecimiento urbano;
- el nuevo crecimiento urbano debe reconocer el contexto proporcionado, por último la construcción;
- uno de los principales objetivos de diseño urbano es la conformación de espacios abiertos públicos, incluyendo la calle como espacio significativo;
- las calles debe tener en cuenta las diversas formas de mejorar las actividades, el tránsito y la circulación peatonal;
- el sistema de transporte debe ser racional;
- los lugares urbanos deben ser variados para mejorar las actividades relacionadas con ellos: la vivienda, el barrio de compras, grandes superficies cívicas, y así sucesivamente;
- los ciudadanos deben tener un papel en la configuración de los entornos urbanos.

“Los catalizadores urbanos son dinámicos, sus hechos generan efectos, en contraste, la arquitectura funcionalista puede ser concebida como un modelo físico de las ciudades; concepción humanista, como un estímulo para las actividades humanas; concepción sistémica, como una red de comunicación y diseño; y formalista, como una encarnación de los arquetipos urbanos. Cada una tiene un alcance limitado de la visión, cada una sugiere que las ciudades tiene una naturaleza única, las zonas urbanas catalizadoras son capaces de moldear una ciudad independiente a su naturaleza”⁶⁰.

2.4 El análisis urbano como punto de partida; los hechos urbanos y el área de estudio

El análisis urbano como punto de partida, la comprensión estructural de la ciudad, su interpretación como una organización lógica y formal; “intentar, pero intentar bien, al saber que

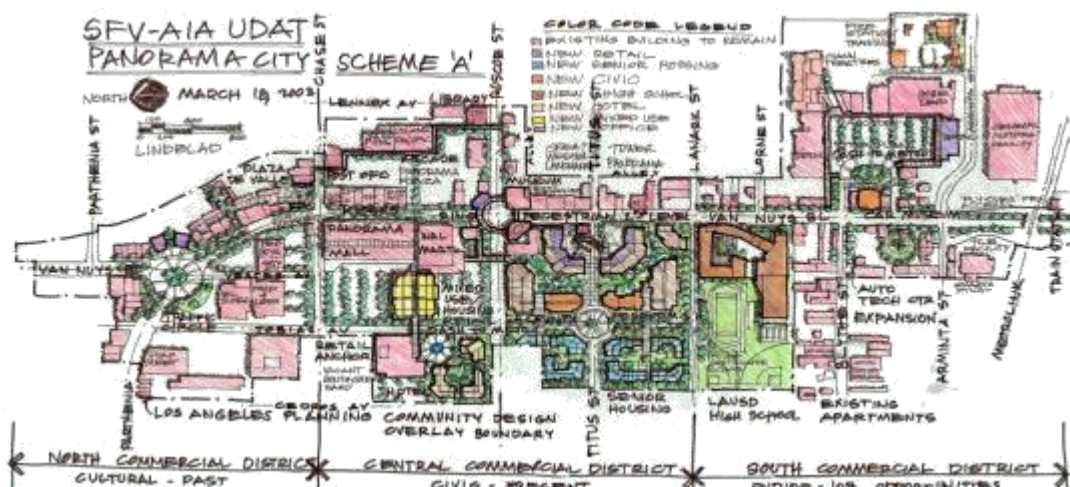
⁶⁰ Ibíd.

quiere significar cada elemento, cuál es su función y cuál es su sitio en el conjunto coherente y abierto que es la ciudad. El análisis urbano es la condición misma del proyecto; (...) dicho análisis condiciona el enunciado, el método y, finalmente, el lugar teórico del proyecto. (...) lo que se proyecta es un elemento –o un grupo de elementos– del conjunto urbano que lo condiciona y que contribuye a transformar su alrededor. (...) el análisis urbano suministra la materia sobre la que se realiza el proyecto, a la vez que la delimita haciéndola consistente –real, no soñada– y dispone los mecanismos, la lógica concreta, el proceso de engendramiento formal del proyecto”⁶¹.

La revisión general de algunas teorías o antecedentes de análisis urbano, permite establecer elementos de juicio para el abordaje sistemático del estudio del espacio urbano y los hechos que lo caracterizan, fundamentalmente y en el marco de la investigación, en lo relacionado a las áreas centrales, la obsolescencia urbana y la renovación. En el aparte se tratan temas relacionados con: los hechos urbanos como elementos estructurantes de la ciudad y como la ciudad misma; las cuestiones tipológicas como hecho urbano y método de análisis del tejido urbano; el área de estudio como hecho urbano, método de trabajo y la materia sobre la que se desarrolla el proyecto urbano; y en lo referente a las áreas centrales, los hechos que potencian o inhiben la aglomeración de actividades económicas y de servicios, y las estructuras que las soportan.

Ilustración 2-4: El análisis urbano como punto de partida.

Fuente: www.indbladarchitects.com



Esta temática procura reunir medios adecuados para capturar los componentes y relaciones existentes en la forma urbana y su comportamiento socio-económica; las piezas urbanas diferenciadas, los modelos urbanos desarrollados y su transformación, la particularidad de los elementos que conforman el espacio, y los referentes en “*la definición y dimensionamiento del alcance en proyectos urbanos de renovación*”.

⁶¹ CASTEX, Jean. En el prólogo del libro de PANERAI, Philippe. [et al]. Elementos de análisis urbano (Elements d’analyse urbaine). 1a. ed. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local, 1983. p. 17

2.4.1 Los hechos urbanos

Los hechos urbanos son fenómenos complejos difíciles de definir, al igual y según Rossi⁶², que un palacio, una calle o un barrio; difícil por su doble naturaleza: son condicionados y condicionantes. Sin embargo y para su entendimiento se podría emplear una paráfrasis: la ciudad es la totalidad de los hechos urbanos, no de las cosas. Para ampliar esta noción en general, Rossi cita a Lewis Mumford⁶³ en su publicación "*The Cultures of Cities*": "el pensamiento toma forma en la ciudad; y a su vez las formas urbanas condicionan al pensamiento"; se trata de nuevo de la doble dimensión esencial de los hechos urbanos: *urbis y civitas**.

En el prólogo a la edición castellana de la publicación de Mumford, Salvador Tarragó Cid⁶⁴ escribe, "tradicionalmente las voces latinas *urbis y civitas* han sintetizado admirablemente la doble dimensión esencial de los hechos urbanos, esto es, su dimensión física y construida, y su dimensión política y social". Entendida la naturaleza ontológica de los hechos urbanos y su relevancia en la ciudad, es preciso aclarar de igual manera, que la ciudad, lo urbano, la realidad urbana, el fenómeno urbano y el hecho urbano, son acepciones de una misma totalidad, "la urbe", por tanto los hechos urbanos son la ciudad en sí.

Para Rossi es de cierta forma increíble que nunca se haya analizado la ciudad como lo que es: una creación humana "que forma la realidad y conforma la materia según una concepción estética". El que los hechos urbanos sean obras humanas y los aspectos comunes entre las diferentes percepciones por parte de los seres humanos sea lo que los convierta en hechos urbanos en realidad y no en simples cosas puestas en un lugar, hace difícil su definición concreta y que su análisis aunque en menor medida, también sea difícil, pues como plantea Rossi⁶⁵, "el concepto que pueda hacerse uno de un hecho urbano siempre será algo diferente del tipo de conocimiento de quien vive aquel mismo hecho". No obstante, establecer la lógica de manufactura y percepción de los hechos, será lo que permita su clasificación y descripción.

Para Rossi es obvio el nivel de complejidad que caracteriza la visión que expone de los hechos urbanos y la naturaleza de sus relaciones, para aportar un poco al esclarecimiento de esta visión, introduce algunas distinciones y definiciones que a menudo se tocan al ocuparse de este tema; i) entre estos dos hechos, tipología edificatoria y morfología urbana, existe una relación binaria y el poner en claro esta relación puede llevar a resultados interesantes; ii) estos resultados son extremadamente útiles para el conocimiento de la estructura de los hechos urbanos, estructura que no se identifica con la relación antedicha, pero que en buena parte es aclarada por el conocimiento de esta relación.

⁶² ROSSI, Aldo. La arquitectura de la ciudad (L'Architettura della città). 2a ed ampliada. Barcelona: Gustavo Gili, S.L., 2007. p. 73

⁶³ MUMFORD, Lewis. The cultures of cities. New York, 1938. Citado por: ROSSI, Aldo. La arquitectura de la ciudad (L'Architettura della città). 2a ed ampliada. Barcelona: Gustavo Gili, S.L., 2007. p. 106

* *Urbis*: el espacio construido; *Civitas*: la realidad social constituida por los ciudadanos.

⁶⁴ MUMFORD, Lewis. La cultura de las ciudades (The cultures of cities). Buenos Aires: Emecé Editores, S.A., 1968.

⁶⁵ ROSSI, A. Op. Cit. p. 76

Al aplicar y profundizar las nociones expuestas y citadas por Rossi sobre los hechos urbanos, autores como De Solà-Morales⁶⁶ reconocen que la ciudad es el resultado del modo de producción dominante en una sociedad históricamente dada y que la lógica de este modo de producción es la que dicta la organización y las transformaciones urbanas. De igual forma este autor estima que en una situación histórica dominada por un grupo y tendencia social, la ciudad refleja las consecuencias de las presiones directas por conseguir el dominio del espacio, y que estos intereses indirectos sobre la ciudad son los que inciden propiamente sobre las formas concretas de ordenación urbana.

De Solà-Morales también señala que en la evolución de la ciudad, el desarrollo de estas dinámicas pueden, sin embargo, resultar conflictivas, e incluso contradictorias, respecto a su propia lógica motriz; y que *el conocimiento de estas contradicciones es objetivo fundamental en el análisis urbanístico para interpretar el sentido de una situación, y fundar en tal interpretación criterios sobre las intervenciones posibles.*

Es claro que el espacio urbano se constituye a través de procesos de edificación tipológicos, y la localización del tipo y un uso en particular refleja una dominación de un grupo social determinado o un interés prevalente, y que por consiguiente, para la identificación, análisis y comprensión de los hechos urbanos y la interpretación de criterios para las posibles intervenciones, es conveniente indagar sobre: el crecimiento histórico de la ciudad, las fuerzas sociales y económicas que han competido por la misma, el planeamiento y su papel en la configuración de la ciudad, y los procesos urbanísticos o de ocupación del espacio que la interacción de estos hechos a dibujado.

2.4.2 Los hechos urbanos y las cuestiones tipológicas

Partiendo de la cita que hace Aldo Rossi acerca de la investigación elaborada por Camilo Sitte⁶⁷, en donde plantea que sólo lo que puede ser abarcado por la vista es lo artísticamente importante y no cosas como un tipo de trazado o diseño de ciudad, sino el resultado en sí mismo “la plaza concreta, la calle concreta”, tenemos que los hechos urbanos son obras de arte y hechos urbanos en sí, sólo en el momento en que son percibidos y guardados en la memoria de una colectividad, es por esto que, se asemejan a las obras de arte en el sentido que son una manifestación inconsciente, es decir que el resultado final, no ha sido planificado en su totalidad, sino que es el conjunto de diferentes acciones planeadas que forman un todo inconsciente.

La diferencia entre los hechos urbanos y las obras de arte radica simplemente en que los primeros son de carácter colectivo, “pero la diferencia es secundaria, porque unas son producidas por el público, las otras para el público; y es precisamente el público quien les proporciona un

⁶⁶ DE SOLÀ –MORALES, Manuel. [et al]. Barcelona, remodelación capitalista o desarrollo urbano en el sector de la ribera oriental. 1a. ed. Barcelona: Editorial Gustavo Gili S.A.,1974. p . 5

⁶⁷ SITTE, Camilo. Der Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen. Viena, 1899. Citado por: ROSSI, Aldo. La arquitectura de la ciudad (L'Architettura della città). 2a ed ampliada. Barcelona: Gustavo Gili, S.L., 2007. p. 77

denominador común”⁶⁸, al fin y al cabo son manifestaciones de la época y la situación social de una comunidad, que se convierten en la memoria colectiva de un grupo en determinado punto del tiempo.

Rossi también hace referencia a la forma en que los hombres se orientan en la ciudad de acuerdo a lo planteado por Kevin Lynch⁶⁹, en cuanto a que la experiencia sobre un lugar es lo que convierte en hecho urbano, más allá de lo planteado por Sitte para quien lo importante es el episodio artístico, lo más importante y de acuerdo con lo expuesto por la teoría de Rossi, es la experiencia sobre el “todo” y no sobre las partes, lo cual no contradice la necesidad de analizar cada una de estas por separado, sino que imprime la necesidad de no olvidar el análisis de cada parte y su relación con el “todo”.

“La concepción de los hechos urbanos como obra de arte abre el camino al estudio de todos aquellos aspectos que iluminan la estructura de la ciudad. La ciudad, como cosa humana por excelencia, está constituida por su arquitectura y por todas aquellas obras que constituyen el modo real de transformación de la naturaleza”⁷⁰. Esta transformación responde a las necesidades del ser humano, quien va creando tipos de acuerdo a la necesidad y al paso del tiempo, por lo tanto, es pertinente mencionar la importancia del tipo como fundamento de la arquitectura, es por esto que las cuestiones tipológicas aparecen siempre como importantes cuando nos enfrentamos a la definición y/o solución de problemas urbanos.

Una definición bastante clara de tipo es planteada por Quatremère de Quincy⁷¹ “(...) la palabra tipo o representa tanto la imagen de una cosa que copiar o que imitar perfectamente cuanto la idea de un elemento que debe servir de regla al modelo (...)”. El modelo entendido según la ejecución práctica del arte es un objeto que tiene que repetirse tal cual es; el tipo es, por el contrario, un objeto según el cual nadie puede concebir obras que no se asemejen en absoluto entre ellas”, es decir, que en el modelo todo está estrictamente definido y en el tipo aquellas definiciones son algo vagas pero claramente reconocibles, si nos es permitido, por el sentimiento o el espíritu; todas las cosas tienen un antecedente y no son precisamente una creación de la nada, por lo tanto ese origen es lo que se llama tipo y lo que hace posible una clasificación tipológica de cosas que a simple vista son diferentes, pero que analizadas comparten las mismas características que las encierra en un mismo modelo.

El tipo es la partícula mínima de la arquitectura o de la ciudad, ya que es la característica última no reducible que se puede encontrar en un elemento o un conjunto de elementos que conforman un hecho urbano, como afirma Rossi, “podemos decir que el tipo es la idea misma de la arquitectura; lo que está más cerca de su esencia”, por lo tanto la tipología como estudio de los tipos, es fundamental como punto de partida para el análisis de los hechos urbanos.

⁶⁸ *Ibíd.*, p. 74

⁶⁹ *Ibíd.*, p. 75

⁷⁰ ROSSI, A. Op. Cit. p. 77

⁷¹ *Ibíd.*, p. 78

En el análisis urbano, el estudio del tejido de la ciudad, de los hechos urbanos, basados en el método tipológico de Saverio Muratori⁷², se intenta evitar caer en la clasificación puramente abstracta y se rechaza por otra parte, quedarse en una contemplación puramente estética, “el tejido urbano es entendido como un todo en el que los edificios sólo constituyen elementos”⁷³, es decir, la tipología engloba “no sólo los edificios, si no también los muros, las calles, los jardines, el marco de la ciudad, con el fin de clasificarlos en relación a la forma urbana de un periodo histórico determinado”⁷⁴.

Según Panerai, Muratori también toca otros aspectos que constituyen indicaciones de gran valor en la práctica del análisis de la tipología como hechos urbanos: la necesidad de caracterizar la forma urbana como estructura global y, a la vez, como conjunto de disposiciones precisas, locales; por otro lado, la idea de comprender la ciudad a partir del estudio del crecimiento; finalmente, superando la noción de edificio considerado como un objeto aislado, salir de la concepción de la tipología basada en el reconocimiento de arquetipos para sumergirse en un análisis concreto del tejido.

El identificar y entender el “tipo” como hecho constante en la totalidad de la estructura urbana y como la estructura misma, permite el reconocimiento y la comprensión del territorio y de los tipos que se han transformado o perdurado en el tiempo, hechos que transmiten las características de una sociedad en un momento determinado y la evolución de su desarrollo urbano, algunos de las cuales se mantienen actuales y responden a la dinámica que los exija, hechos como elementos continuos en el antes y el después.

2.4.3 El área-estudio

Aldo Rossi⁷⁵ presenta dentro de su teoría de la ciudad y los hechos urbanos tres proposiciones distintas: la primera sostiene que el desarrollo urbano es correlativo en sentido temporal, es decir, tiene un antes y un después, y de esta se deduce el análisis de los elementos permanentes en ambos momentos; la segunda se refiere a la continuidad espacial de la ciudad, y que aceptar esta continuidad significa aceptar como hechos de naturaleza homogénea todos aquellos elementos que encontramos sobre cierto territorio, o mejor, en cierto contorno urbanizado, sin suponer que haya ruptura entre un hecho y otro; finalmente en su última proposición, establece que en el interior de la estructura urbana hay algunos elementos de naturaleza particular, que tienen el poder de retrasar o acelerar el proceso urbano, y que por su naturaleza son bastante sobresalientes.

⁷² MURATORI, Saverio. *Studi per una operante Storia urbana di Venezia*, Istituto Poligrafico dello Stato, Roma.1959. Citado por: PANERAI, Philippe. [et al]. *Elementos de análisis urbano (Elements d'analyse urbaine)*. 1a. ed. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local, 1983. p. 126

⁷³ PANERAI, Philippe. [et al]. *Elementos de análisis urbano (Elements d'analyse urbaine)*. 1a. ed. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local, 1983. p. 126

⁷⁴ AYMONINO, Carlo. *Aspetti e problemi Della tipologia edilizia*, cursos en el Instituto de Arquitectura de Venecia, 1964 – 1966. Citado por: PANERAI, Philippe. [et al]. *Elementos de análisis urbano (Elements d'analyse urbaine)*. 1a. ed. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local, 1983. p. 126

⁷⁵ ROSSI, A. Op. Cit. p. 111

Una vez establecidas estas proposiciones, Rossi aborda el lugar en el que se manifiestan los hechos urbanos, es decir, el área en la cual es posible ponerlos de manifiesto, “el suelo urbano”, el cual considera parte sustancial de la arquitectura de la ciudad. Expresa además que al ver esta área en su conjunto, constituye entonces la proyección de la forma de la ciudad sobre un plano horizontal, o por partes determinadas.

A partir de la interrelación que se estima existe, entre cualquier elemento urbano y un hecho urbano de naturaleza más compleja hasta la ciudad en la que se manifiestan, se debe aclarar a que contorno urbano se refiere. Este contorno urbano mínimo está constituido por el “*área-estudio*”; con este término Rossi designa una porción del área urbana que puede ser definida o descrita recurriendo a otros elementos del área urbana tomada en su conjunto; por ejemplo, al sistema viario.

“El “*área-estudio*” puede, por lo tanto, considerarse una abstracción respecto al espacio de la ciudad; sirve para definir mejor cierto fenómeno. Por ejemplo, para comprender las características de cierta parcela y su influencia sobre un tipo de viviendas, será necesario examinar las parcelas colindantes, las que constituyen precisamente cierto contorno, para ver si tal forma es completamente anormal o bien si nace de condiciones más generales de la ciudad”⁷⁶.

De igual manera Rossi determina que el “*área-estudio*” puede ser definida por características históricas, coincidiendo con un hecho urbano preciso. El considerarla en sí, significa reconocerle a esta parte características precisas o una cualidad diferente dentro de un conjunto urbano más vasto. Además el autor afirma, que el reconocer esta diferenciación de los hechos urbanos es de gran importancia, pues aproxima al conocimiento de la estructura de los hechos urbanos.

Siempre que se aborde un estudio en la ciudad o se enfrente un problema urbano, es necesario definir los límites del área del que se ocupa; esta será según Rossi, la mejor garantía para no aceptar las distorsiones más graves que están difundidas en el campo de estos estudios, en los que consideran el crecimiento de la ciudad y el devenir de los hechos urbanos, como un proceso continuo y natural en el que desaparecen las verdaderas diferencias de los hechos.

Para Rossi, el “*área-estudio*” es un método de trabajo y un elemento cualitativo específico de la ciudad, y le atribuye especial importancia debido a:

- primero y “desde el punto de vista de la intervención, se debe operar sobre una parte de ciudad definida (...). Una parte de ciudad ofrece mayores criterios de concreción desde el punto de vista del conocimiento y desde el de la programación (Intervención);
- segundo, la ciudad no es por su naturaleza una creación que pueda ser reducida a una sola idea base. Ello es verdad (...) para el concepto mismo de ciudad, que es la suma de muchas partes, (...) muy diversos y diferenciados en sus características formales y sociológicas. Es precisamente esta diferenciación lo que constituye uno de los caracteres típicos de la ciudad: querer restringir estas zonas diversas en un principio único de explicación carece de sentido, así como quererlas constreñir a una única ley formal. La ciudad, en su vastedad y en su belleza, es una creación nacida de numerosos y varios momentos de formación; la unidad de estos momentos es la unidad urbana en su

⁷⁶ *Ibíd.*, p. 112

complejo; la posibilidad de leer la ciudad con continuidad estriba en su prominente carácter formal y espacial”⁷⁷.

Ahora bien, estas áreas, estas partes de la ciudad, resultan definidas esencialmente por su localización; son la proyección sobre el terreno de los hechos urbanos, y pueden ser individualizadas como unidades del conjunto urbano que ha emergido mediante una operación de diferentes momentos de crecimiento y diferenciación, o bien como barrios o partes de la ciudad que han adquirido carácter propio.

Según Rossi⁷⁸ y en una extensión más general y conceptual del “*área-estudio*”, este comprende una serie de factores espaciales y sociales que se producen como influjos determinantes sobre los habitantes de un área cultural y geográfica suficientemente circunscrita. Y desde el punto de vista de la morfología urbana, la definición es más simple, abarcando todas las zonas urbanas definidas por caracteres de homogeneidad física y social. El área como parte de la ciudad, es una superficie relativa a cierta masa y densidad, y es también el momento de una tensión interna en la vida de la misma ciudad.

2.4.4 Condiciones para la localización de actividades económicas

Una ciudad es, entre otras cosas, una concentración de actividades urbanas, y su implantación es el producto del reconocimiento de hechos urbanos: las condiciones específicas de un territorio y de las facilidades que estas ofrecen para el desarrollo de la vida humana en comunidad. En los antecedentes de análisis urbano, se han encontrado elementos que permiten hacer un examen a lugares particulares de la ciudad, a partir de la noción de *espacio urbano* y de los *hechos urbanos* que los caracterizan; estos antecedentes permiten, entre otras cosas, indagar sobre las estructuras básicas que soportan las actividades y las condiciones urbanas que tienen la potencia para generar o inhibir las aglomeraciones de actividades económicas y de servicios; características comunes en las áreas centrales.

“Para el reconocimiento de las de las actividades que tienen el potencial para configurar centros de aglomeración de comercio y servicios especializados, se debe ir más allá que la simple identificación de usos diferentes al residencial, en la que no se apliquen criterios de escala, jerarquía, de economías de escala o de referencias urbanas”⁷⁹. En este sentido, Alba⁸⁰ propone que las actividades por sí solas no generan centralidades, sino que están necesariamente determinadas por su localización, los niveles de accesibilidad con que cuenten, la relación de dependencia o de contigüidad que tengan con respecto a otras actividades, y las condiciones urbanas particulares –como las tipologías edilicias– que permitan la concentración o la transición

⁷⁷ *Ibíd.*, p. 114

⁷⁸ *Ibíd.*, p. 116

⁷⁹ UN-CEA. Op. cit. p. 123

⁸⁰ ALBA, José. El Surgimiento de las Centralidades en las Periferias Urbanas de Santa Fe de Bogotá D.C. Universidad Nacional de Colombia, Maestría en Urbanismo. Bogotá, 1998. Citado por: UN-CEA. “Las operaciones estratégicas y las centralidades urbanas del POT de Bogotá”, Universidad Nacional de Colombia (UN), Centro de Extensión Académica (CEA). Contrato Interadministrativo No. 212/06 con la Secretaría Distrital de Planeación. Bogotá D.C., Producto 3, Febrero de 2006. p. 123

entre la vivienda y la actividad económica terciaria.

“Así, desde la perspectiva del análisis urbano, no basta con identificar la localización de las actividades, las concentraciones de empleo, o las zonas en las que se generan las mayores rentas inmobiliarias o donde se pueden identificar concentración de los mayores precios del suelo, pues las centralidades también dependen de factores urbanos que determinan tanto su surgimiento como su permanencia o desaparición”⁸¹.

Ahora bien, al hacer una revisión de las condiciones básicas para determinar la localización de actividades económicas, se parte de aceptar que la lógica del mercado está marcada no sólo por la demanda de bienes o servicios, sino también por la oferta de condiciones urbanas relacionadas con la forma del territorio, el tipo de ocupación, la accesibilidad, y la misma oferta inmobiliaria en metros cuadrados de construcción.

En otras palabras, la concentración de actividades económicas alrededor de un hecho generador, de un polo de actividad o a lo largo de tensores de actividad, se da en y hasta los lugares en que el espacio urbano es propicio. A estas áreas se les puede denominar como *zonas con potencial* para la localización de actividades económicas, y se caracterizan por contar con cierto tipo de *potenciadores* naturales o artificiales.

Según el estudio sobre *Las operaciones estratégicas y las centralidades urbanas del POT de Bogotá*⁸², el hecho que el Distrito Capital esté inscrita en el margen oriental de una amplia sabana entre zonas montañosas, se considera como potenciador natural el territorio urbano; se excluye por lo tanto, los cerros y promontorios, y las rondas de quebradas y del Río Bogotá. El territorio en general cuenta con bajo niveles de pendiente y una cierta distancia con respecto a las rondas de los principales cuerpos hídricos; las pendientes altas, por ejemplo, tienden a interrumpir la continuidad vial y limitan la emergencia de hechos urbanos generadores, ya que allí se interrumpe con mayor frecuencia la regularidad de las redes de infraestructura y de los tejidos urbanos. En el caso de la hidrografía si, por ejemplo, se toma la ronda de una quebrada como un límite natural, las actividades comerciales buscarán la dirección por donde este límite se supera (por ejemplo un paso), conformando aglomeraciones de actividades a una distancia en la que se garantice la mayor accesibilidad posible.

En cuanto a potenciadores artificiales en la ciudad de Bogotá, el estudio de la Universidad Nacional⁸³ incluye el sistema vial principal, la localización de algunos equipamientos, servicios urbanos, o centros comerciales de alta jerarquía, el tamaño de la parcelación y las tipologías edilicias *permeables* a la transformación de usos:

- el trazado del sistema vial principal sobre el territorio urbano determina, generalmente, las mejores condiciones de accesibilidad de la ciudad y los principales ejes de concentración de actividades. El trazado se constituye en potenciador en la medida que cumpla con estas condiciones: i) que las zonas por donde cruce el sistema no estén conformadas por supermanzanas, manzanas con cerramiento perimetral, o porciones de

⁸¹ UN-CEA. Op. cit. p. 123

⁸² *Ibíd.*, p. 125

⁸³ *Ibíd.*, p. 126

manzanas sin accesos directos a las vías, ii) que los predios que tengan relación de vecindad directa cuenten con tipologías edilicias transformables, y que cuenten con espacio público que permita la acción y la interacción social;

- la localización de algunos equipamientos, servicios urbanos, o centros comerciales de alta jerarquía se constituye en un potenciador, en la medida que su uso sea complementario a los usos de su contexto inmediato (diferentes al residencial) y que cuente con un buen nivel de accesibilidad vehicular y peatonal, y espacio público;
- el tamaño de las unidades prediales es determinante como factor potenciador, por que el mercado no sólo busca grandes áreas de concentración de actividades, sino también espacios que permitan la contigüidad y la multiplicidad de actividades compatibles o complementarias con las comerciales. Para esto es necesario que las unidades prediales no sean muy grandes (una hectárea puede ser mucho en algunos casos), que cuenten con buenas condiciones de accesibilidad y espacio público, y que no cuenten con cerramientos que impidan la interacción social;
- los tipos de urbanización y las tipologías edilicias son determinantes como potenciadores cuando son permeables a la transformación de usos; un ejemplo serían las construcciones alrededor de los ejes viales principales que se desarrollan en forma de galerías, las cuales generalmente cuentan con condiciones favorables al desarrollo de actividades económicas, caso que contrasta con las unidades de vivienda cerradas o que se construyen para usos residenciales exclusivos.

El nacimiento o consolidación de un lugar central, provisto de actividades económicas y de servicios, no sólo está determinado por las condiciones antes descritas, además depende de forma estrecha de la demanda que se concentre en las zonas de actividad residencial que lo rodeen. Entre mayor sea la densidad residencial alrededor, mayor la posibilidad de consolidarse como una centralidad; de allí que generalmente la centralidad esté asociada a las primeras áreas habitadas de una ciudad, las cuales surgen alrededor de centros fundacionales que en su origen concentran la mayor oferta de tipos de actividades.

2.4.5 Polos urbanos como áreas para la concentración de actividades

La idea que se plantea de polo urbano en el estudio realizado por la Universidad Nacional sobre “Las operaciones estratégicas y las centralidades urbanas del POT de Bogotá”, “está dirigida a identificar aquellos hechos urbanos como infraestructuras viales principales, equipamientos, o servicios urbanos básicos, que si bien no son hechos generadores de lugares urbanos, tienen el potencial para generar una tensión sobre nodos urbanos, conformando nuevas áreas para la concentración de la acción y la interacción social. La idea de polo en relación con el hecho generador indica una posición periférica que le permite ser articulador entre áreas de cobertura de servicios de una centralidad y otros tipos de zonas (como las residenciales) y, con el tiempo, pueden llegar a contener mayores concentraciones de actividades que el mismo hecho generador

complementándolo, desplazándolo, o sustituyéndolo”⁸⁴.

Según el estudio, los equipamientos y los servicios urbanos básicos, requieren de unas condiciones urbanas mínimas para tener el potencial de polarización (o de la atracción de actividades económicas), tales como: oferta de servicios que puedan ser complementados con otras actividades, permeabilidad para la complementariedad funcional, y espacios públicos para la interacción social (incluyendo tanto los parques como perfiles viales en los que sean posibles corredores de movilidad peatonal).

Intersecciones Viales y de Transporte: “las vías se constituyen en la estructura de la ciudad como el medio a partir del cual se integran y vinculan distintas áreas ó territorios. En la evolución de la ciudad estas vías o caminos se han consolidado como una red vial que se ha vuelto compleja en sí misma, dado el aumento en la demanda de vías que genera un aumento de cruces y en la superposición de distintos medios de transporte. Los cruces viales han sido siempre un elemento urbano en torno a la cual se crean tensiones funcionales y se originan eventos, y a lo largo de los cuales se localizan la mayoría de los hechos urbanos. Las vías, de manera complementaria y según su jerarquía, se convierten en las líneas ó ejes de crecimiento de los mismos. La introducción de nuevos medios de transporte generan dinámicas particulares o la aparición de nuevos usos, es posible que alrededor de las terminales de transporte masivo y algunas vías troncales, se localicen y consoliden áreas con usos y servicios de mayor jerarquía que generen nuevas centralidades o consoliden aún más las que ya existen”⁸⁵.

Equipamientos de Alta Jerarquía: “los equipamientos de escala urbana y metropolitana, generalmente tienden a ser *atractores* de actividades a su alrededor. Pero ni todos los equipamientos son generadores de concentraciones de actividades económicas, ni todas las actividades económicas atraídas por los grandes equipamientos generan concentraciones. Es así como para que los grandes equipamientos se constituyan en nodos deben cumplir con algunas condiciones urbanas como: i) ofrecer servicios que permitan la interacción social y la complementación funcional, ii) contar con cierto nivel de *permeabilidad* con respecto a otras actividades, iii) y contar con un espacio público amplio que permita la interacción social. Los equipamientos que cumplen con estos criterios, perduran en la estructura de la ciudad o se transforman en otros usos que han adquirido una importancia dado su capacidad de concentrar o aglomerar usos y actividades representativas de una centralidad”⁸⁶.

Usos Comerciales de Alta Jerarquía: “los usos comerciales de alta jerarquía tienden a ser en sí mismo *microcentralidades*; con esto se hace referencia a que generalmente se trata de contenedores de actividades comerciales que se complementan con servicios alimenticios, financieros, recreativos, entre otros, que hacen que sean en sí mismos concentradores de oferta de empleo y espacios cerrados para la interacción social. El análisis de los usos comerciales de alta jerarquía se puede abordar como una referencia rápida a las tendencias del mercado de monopolizar la actividad comercial de ciertas zonas de la ciudad, pero esta no es la única consideración que se debe tener en cuenta al respecto; las grandes superficies comerciales surgen en algunos casos como una respuesta a la demanda de grandes conjuntos cerrados, en

⁸⁴ *Ibíd.*, p. 132

⁸⁵ *Ibíd.*, p. 134

⁸⁶ *Ibíd.*, p. 133

otros como una forma de colonizar zonas que se desean desarrollar, y en otros como una forma de colonizar mercados que de manera informal ya se podrían reconocer en el territorio urbano.

Es así como los centros comerciales cumplen un papel en el proceso de desconcentración de las aglomeraciones de actividades comerciales y de algunos tipos de servicios especializados. Sin embargo, al igual que los equipamientos de alta jerarquía, cumplen un papel en la configuración urbana cuando cuentan con características como: relación con el entorno, permeabilidad a la complementariedad funcional, y espacio público para la interacción social; de lo contrario se constituyen en inhibidores para la conformación de lugares centrales⁸⁷.

⁸⁷ *Ibíd.*, p. 134

3. Referentes próximos en el manejo de la renovación

Con el propósito de establecer referentes en el abordaje sistemático de los principales problemas que se presentan en los procesos de renovación, así como orientar *la definición de proyectos de renovación urbana* en áreas centrales, en este capítulo se desarrolla el análisis de algunas experiencias nacionales e internacionales en materia de renovación urbana.

Para la selección de las experiencias o estudios de caso, se plantearon una serie de criterios que permiten el reconocimiento, análisis y comparación de aspectos comunes y diferenciados en cada uno de los procesos de renovación. Los casos fueron seleccionados a partir de los siguientes criterios:

- proyectos de renovación notables en áreas urbanas centrales;
- cuyo objetivo principal se haya desarrollado parcialmente o en su totalidad;
- ejecutados en el ámbito local e internacional, en ciudades de distinto tamaño y en países con distintos niveles de desarrollo socio-económico;
- representativos de situaciones comunes en ciudades Colombianas, como la renovación de áreas abandonadas, subutilizadas, o deterioradas; y
- que utilicen distintos instrumentos operativos y/o estrategias de gestión.

Es así que las experiencias seleccionadas incluyen intervenciones localizadas en ciudades Colombianas como Bogotá y Pereira, casos Parque Central Bavaria, Parque Tercer Milenio y Ciudad Victoria; y en grandes ciudades de países desarrollados y con medianos niveles de desarrollo, casos Potsdamer Platz en Berlín (Alemania) y Puerto Madero en Buenos Aires (Argentina).

Estas experiencias además de ser iniciadas y/o desarrolladas en la década de los 90's y representativas de los principales tipos de problemáticas de obsolescencia urbana en Colombia, presentan múltiples facetas en su concepción y gestión, diferentes parámetros en aspectos como: escala, cobertura, dimensión de los alcances previstos, tiempo de ejecución, coordinación administrativa y financiación.

En los cinco estudios de caso que se abordan y tal como se acotó anteriormente, se identifican y examinan las características comunes y generales más destacadas, además de las implicaciones prácticas de esos aspectos en cada una de las intervenciones, condiciones que permitirán

establecer lineamientos y conceptos básicos que orienten la preparación de proyectos de renovación. Entre los aspectos claves se encuentran:

- las características urbanas y los factores que originan el problema de obsolescencia y deterioro;
- las características urbanísticas y las razones por las cuales constituyen un campo de interés para la política pública y dan origen a la intervención;
- las lógicas urbanísticas, económicas y/o sociales en los distintos planteamientos al momento de definir la dimensión y el alcance del proyecto urbano; y
- las estrategias de gestión adoptadas, las diversas opciones de financiación y ejecución de los programas de renovación.

En cada una de los casos analizados se presenta la manera como pueden ser aprovechadas las oportunidades del área de intervención, la administración de los recursos y el desarrollo de respuestas adaptadas a las circunstancias locales, ofreciendo una visión integral de la complejidad que tienen estas operaciones y las múltiples opciones que existen para abordar la obsolescencia urbana y las problemáticas en los procesos de renovación.

3.1 La renovación urbana un objetivo posible

Los estudios de caso dan cuenta de las múltiples dimensiones del problema de obsolescencia, abandono y deterioro de las áreas centrales, los costos implícitos en la subutilización de estos activos urbanos y del largo camino que es necesario recorrer para promover su renovación y uso intensivo.

Independientemente de las diferencias que existen entre las problemáticas que dan origen a la obsolescencia y los distintos contextos en que se promueven, estas operaciones urbanísticas comparten una serie de características importantes, momentos y/o condiciones necesarios para el inicio y desarrollo de los procesos de renovación urbana, criterios y mecanismos comunes para lograr los objetivos de revitalización social, reactivación económica y rehabilitación física de áreas urbanas centrales.

Una primera característica común, es la acción concertada de muchos actores sociales como respuesta al complejo proceso que implica la renovación urbana; la segunda, es que las fases de desarrollo de todos los casos estudiados han sido similares: el diagnóstico integral del área, la definición del alcance y la dimensión del proyecto, la planificación del proyecto y su estrategia de gestión, por último la ejecución práctica. La renovación urbana generalmente necesita esfuerzos sostenidos durante muchos años para alcanzar un grado de consolidación que asegure que los resultados se mantendrán a largo plazo, esta es la tercera característica común, se trata de operaciones urbanísticas de larga duración, como lo demuestra el hecho de que todos los casos estudiados están en ejecución después de muchos años de desarrollo, lo anterior destaca la necesidad de tener una visión de largo plazo compartida por los actores al embarcarse en este tipo de actuaciones urbanas. Los casos analizados comparten estas y otras características interesantes, las cuales se abordan a continuación, resaltando los principales temas que se

enfrentan en los programas de renovación, aquellos lineamientos reconocidos a partir de las experiencias estudiadas a lo largo de este capítulo:

Las operaciones urbanas estudiadas se concretan en períodos que fluctúan entre 10, 30 y 50 años, estas intervenciones de renovación se discutieron durante décadas, antes de que se ejecutaran las primeras inversiones; incluso, el programa de renovación que finalmente se puso en práctica fue el heredero o la versión modificada de muchos planes anteriores que no lograron el consenso necesario, o no gozaron del liderazgo y clima político requeridos para su ejecución.

Es entonces el consenso político uno de los momentos fundamentales en el inicio de los procesos de renovación urbana, la voluntad por parte de la administración pública, el estado como coordinador de la intervención y facilitador de la inversión privada. “Estos procesos renovación por lo general benefician a áreas urbanas que por su grado de deterioro, abandono o concentración de problemas sociales, suscitan el interés de la opinión pública y reclaman acciones coordinadas por parte de los poderes públicos y de los sectores privados interesados. La necesidad de una actuación concertada de parte de los actores públicos y privados surge de las limitaciones que enfrenta cada uno de ellos para ejecutar independientemente acciones en áreas urbanas centrales deterioradas”⁸⁸. La promoción exitosa de los proyectos de renovación se produjo cuando se sentaron bases institucionales concretas y estables, bases que generaron el ambiente propicio para la convergencia simultánea de los actores interesados, incentivando la participación e inversión del sector privado.

En Parque Central Bavaria, las acciones institucionales determinantes para dar impulso al proceso de renovación fueron: por parte del gobierno nacional, la adopción de políticas básicas para el fortalecimiento de la actividad residencial y de actividades centrales de alto rango; y por parte del gobierno distrital, la declaración de los terrenos como desarrollo prioritario de renovación urbana. En el caso del programa de renovación para el centro de la ciudad de Bogotá, la apuesta del estado se inclina a la gestión y ejecución de obras de espacio público como Parque Tercer Milenio, “intervenciones que tienen una gran visibilidad en la representación general de los Bogotanos que perciben un cambio nítido en la política oficial sobre el centro”⁸⁹. Por su parte en Ciudad Victoria, uno de los elementos reconocidos como factor de éxito fue la continuidad del proceso durante dos administraciones municipales seguidas, la prolongación de la política de intervención demostró estabilidad en el proceso, generando confianza para la inversión privada. Otro ejemplo de la función pública en el incentivo de procesos de renovación es el de Puerto Madero, la coordinación interinstitucional entre el gobierno nacional y la municipalidad de Buenos Aires permite la creación de la Corporación Antiguo Puerto Madero, sociedad pública a la cual se le cede la propiedad del suelo, decisiones que facilitan la tarea de desarrollar el proyecto urbano. Por último el caso particular de Potsdamer Platz, intervención producto de la designación de Berlín como capital tras la reunificación Alemana, una apuesta política que desencadena la más ambiciosa operación de transformación urbana de las últimas décadas.

⁸⁸ ROJAS, Eduardo, Op. Cit. p. 22

⁸⁹ JARAMILLO, Samuel. Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá, noviembre 2006. CEDE - Facultad de Economía, Universidad de los Andes [en línea] www.economia.uniandes.edu.co p. 40

Otro aspecto determinante en el inicio de los proceso de renovación, es el que funciona como detonante de la actuación, esa necesidad impostergable de intervenir la pieza, la relación problema – oportunidad. En proyectos como Parque Central Bavaria en Bogotá y Puerto Madero en Buenos Aires, la dinámica de crecimiento y revitalización de las áreas centrales de las ciudades impulsan las intervenciones, las centralidades pugnan por expandirse requiriendo espacios estratégicamente ubicados para la localización de actividades urbanas de alta jerarquía, estas vastas superficies destinadas a alojar infraestructuras obsoletas definen oportunidades de desarrollo estratégico. En el caso del Parque Tercer Milenio en Bogotá y Ciudad Victoria en Pereira, que localizados en el centro histórico y administrativo de sus respectivas ciudades presentaban actividades de alto impacto y grupos sociales marginados, entonces las intervenciones enmarcadas en la política de renovación de los centros tradicionales, se desarrollan como una táctica para afrontar y detener la expansión de una crítica situación de deterioro social y urbano. O en otro momento, cuando es detonada como una estrategia de unificación política, social y física de un país, como en Potsdamer Platz de Berlín, centro neurálgico símbolo de la ciudad, localizado sobre la franja del Muro y destruido durante la Segunda Guerra Mundial; una de las intervenciones catalizadoras que por su importancia en la historia, la tradición y la carga afectiva del imaginario colectivo, contribuiría a la consolidación del modelo urbanístico contemporáneo de Berlín y la reunificación de las Alemanias.

La ejemplificación de la relación problema - oportunidad en lo estudios de caso indica además, que dicha relación en gran medida se asocia a la localización estratégica de los ámbitos de actuación, los proyectos estudiados se encuentran en áreas centrales de importancia para el desarrollo urbano de sus ciudades.

Por otro lado, para la revitalización de estas áreas se requirió de intervenciones integrales, acciones coordinadas sobre todas las variables que generaron los problemas de obsolescencia, así como sobre las que dificultan los procesos de renovación. Esto se logró con una clara definición del proyecto de renovación, la concepción de una imagen-objetivo a largo plazo que contiene la visualización y cuantificación de las transformaciones económicas, sociales y físicas previstas para la pieza, la definición de la dimensión y el alcance de la actuación. Si el proyecto urbano de renovación es definido a partir de un sólido conocimiento de los problemas y potencialidades del área a intervenir, es un instrumento útil para la construcción y consolidación de la transformación propuesta; “la definición teórica del problema práctico planteado, supone el conocimiento científico del mismo, no la simple identificación, sino su comprensión, por tanto una solución coherente con su naturaleza. Es el examen minucioso del área de intervención el que puede dar una descripción más sintética de la zona de cara a su tratamiento potencial, en cuanto resume a un nivel de segregación detallado y operativo las grandes implicaciones determinantes del desarrollo urbano, y en cuanto es un análisis que permite referirse coherente e inmediatamente al momento propositivo, descubriendo la localización óptima y la lógica de las posibles intervenciones”⁹⁰.

En el diagnóstico integral de las áreas susceptibles de ser renovadas, se reconoció el origen y el nivel de obsolescencia, la localización geográfica del problema y su área de influencia, de igual manera, se identificaron otros hechos urbanos en función de viabilizar el proyecto de renovación

⁹⁰ DE SOLÀ –MORALES, Manuel, [et al]. Op. Cit. p. 22

en términos urbanísticos, sociales y económicos, posteriormente se definió la dimensión y alcance de la operación estratégica que transformaría la zona.

En los casos de Parque Central Bavaria y Puerto Madero, se reciclan infraestructuras que acusaron abandono y deterioro producto de su obsolescencia funcional, el objetivo de los proyectos es trazado a partir de la refuncionalización de las infraestructuras y la dinámica de revitalización de los centros tradicionales en los que se encontraban estratégicamente localizadas; estas áreas ubicadas en la periferia de los centros se consideraron idóneas para su expansión o como polos para el desarrollo de nuevas actividades centrales. De esta manera los proyectos se conciben como complejos urbano-arquitectónicos de actividad múltiple, integrando vías y espacio público, usos especializados comerciales y de servicios, otorgando prioridad al uso residencial, y en el caso de Puerto Madero, usos dotacionales que contribuyeran a equilibrar el déficit de equipamiento urbano en el centro de la ciudad. Con respecto a la dimensión y delimitación de los ámbitos de intervención, obedecen al área de suelo que alojaban las infraestructuras del que ya se era propietario, en el caso de Parque Central Bavaria las siete (7) hectáreas de la empresa cervecera, y en el caso de Puerto Madero las 210 hectáreas de la municipalidad de Buenos Aires. La dimensión y delimitación del área en la operación de Parque Central Bavaria, limitó la oferta de algunos usos y su influencia sobre la estructura urbana, disminuyendo su efecto catalizador, esto sumado a la crisis económica de lo 90's retrasó la consolidación definitiva del nuevo polo de actividades centrales "Centro Internacional". En Puerto Madero, la importante dimensión del área de actuación permitió incluir: importantes ejes viales consolidados como corredores urbanos; una reserva ecológica contigua al río de la Plata, lo cual incrementaba la oferta de zonas verdes; y diversas escalas y tipos de usos; atributos que aportaron a la potencialización y consolidación del proyecto.

En cuanto al proyecto de renovación Ciudad Victoria, es la respuesta a un agudo conflicto urbano localizado en un sector céntrico y tradicional de Pereira, conflicto originado por la presencia de actividades comerciales poco productivas, los usos de alto impacto, los grupos sociales marginados, los movimientos telúricos sufridos por la ciudad y el Colector Egojá. Con el fin resguardar la memoria urbana, restaurar los hechos fundacionales y mejorar las condiciones ambientales, Ciudad Victoria se propone renovar uno de los sectores más tradicionales de Pereira. Su localización estratégica en el contexto urbano regional, la relación con los nodos de productividad cafetera, y su potencial comercial y normativo, determinan y permiten el alcance del proyecto, la consolidación del centro urbanístico, financiero y de negocios más grande de la región cafetera. Para delimitar el área de intervención se tienen en cuenta tres (3) aspectos fundamentales: primero el problema de deterioro, con la inclusión de la zona que presentaba la mayor concentración de actividades de alto impacto y marginalidad social, las manzanas o predios afectados por el sismo, y los lotes baldíos producto de las demoliciones pos-sismo; segundo, el aprovechar las cualidades urbanísticas que potencian la construcción de la imagen-objetivo del proyecto, en este caso las vías de carácter regional y nacional que bordean parte del ámbito aportarían a la consolidación de un nuevo centro financiero y de negocios para el Eje Cafetero; por último, el soporte normativo y el alcance de los instrumentos de gestión aplicables en una actuación de renovación urbana. Finalmente se incluyeron un poco más de diez (10) hectáreas de suelo distribuidos en 16 manzanas, las cuales deberían tener un efecto catalizador e irradiar la renovación hacia otros sectores.

En el caso de Berlín, tras la unificación de las Alemanias y la caída del Muro, había que enfrentar la enorme tarea de restablecer la continuidad urbana y contrarrestar la obsolescencia física, funcional y económica de algunas zonas localizadas alrededor del Muro; para tal fin, se establecen una serie de operaciones estratégicas que funcionarían como catalizadores de la reconexión, se identifican las potencialidades del sitio, aquellos espacios deteriorados o vacíos e hitos urbanos ubicados sobre la franja del Muro capaces de incidir de manera significativa sobre el carácter de la unificación, entre estos Potsdamer Platz, un vacío urbano de aproximadamente 17 hectáreas con una carga histórica tremendamente relevante como corazón del viejo Berlín. El área que cubre el proyecto de Potsdamer Platz es de aproximadamente 48 hectáreas, y se definió a partir del reconocimiento de una serie de hechos urbanos consolidados; los límites naturales de la actuación estaban determinados por: Tiergarten, el mayor parque paisajístico y pulmón verde en el centro de Berlín; Friedrichstadt, distrito consolidado como la ampliación Barroca de Berlín; y uno de los canales navegables afluentes del río Spree. Adicional a estos, hubo un ítem aún más importante a la hora de delimitar el área de actuación, la propiedad del suelo; el control centralizado del suelo por parte del estado y la ausencia absoluta de influencia por parte de otros propietarios, facilitarían el proceso de renovación, determinando en gran medida la dimensión de la intervención. En cuanto al alcance del proyecto, este se plantea en función de las condiciones que impone las dinámicas del mercado y la libertad que permite el control del suelo; los potenciales inversionistas privados proponen reinstaurar el centro de actividad comercial que allí existía, iniciativa que coincide con una de las estrategias contempladas para la reconstrucción del tejido social y urbano de la ciudad en la unificación Alemana, recuperar los iconos del viejo Berlín.

En la definición integral de los programas de renovación fue necesaria la construcción de una estrategia de gestión y ejecución que regulara el proceso y permitiera la convergencia simultánea de los intereses y potenciales de todas las partes interesadas; este fue el mayor desafío que enfrentó la autoridad pública al momento de emprender los proyectos. Las estrategias y acciones que se identificaron en los casos al momento de encarar la gestión y ejecución de las intervenciones son las siguientes:

- La concertación y/o proyección de una norma complementaria a partir del proyecto urbano formulado, un característica común en los casos estudiados. Un plan maestro como respaldo a la gestión y ejecución de la renovación, permitiendo así: la aplicación de instrumentos operativos y de gestión; independencia y autonomía en la ejecución de cada una de las etapas de los proyectos; y la regulación de la forma urbana preconcebida.
- Cambiar la dimensión de la actuación, pasar de la totalidad del área problema a una más manejable que tengan un efecto multiplicador, ya sea por medio de etapas de desarrollo o intervenciones puntuales, lo que permite además la adecuación de los proyectos a las situaciones sociales, a la propiedad el suelo, al mercado y a los ritmos marcados por los flujos de inversión previstos a largo plazo. En el caso de Parque Tercer Milenio teniendo en cuenta la crítica situación social, la gestión y etapas de desarrollo se diseñan con el fin de conseguir gobernabilidad del territorio, generando áreas “controlables” desde los bordes hacia el centro adentro. En Ciudad Victoria, en un primer momento se trata de abordar un área muy extensa y heterogénea, luego se pasa a una escala más pequeña y gestionable, definiendo unidades de actuación y proyectos detonantes.
- La correcta asignación de responsabilidades entre los actores es otro factor necesario para el éxito de estas operaciones. El sector público se aboca al mejoramiento de la

infraestructura y los espacios públicos, mientras que el sector privado al desarrollo de proyectos rentables; esto es la creación de escenarios para el concurso de la inversión privada por medio de una gestión pública, estrategia utilizada en los proyectos de Ciudad Victoria, Puerto Madero y Potsdamer Platz.

- Por último, la administración de los recursos, la concepción de los productos inmobiliarios y las formas de comercialización, lo que se tradujo en: la acertada mezcla de usos promovida en los proyectos como, Parque Central Bavaria, Ciudad Victoria, Puerto Madero y Potsdamer Platz; la correcta gestión de los activos por parte de las entidades públicas y el juicioso escalonamiento de la puesta en el mercado del suelo y/o edificaciones producto de la intervención, casos Puerto Madero y Potsdamer Platz; y la reinversión de los recursos captados para el desarrollo de infraestructura, permitiendo la comercialización de las siguientes etapas del proyecto, tal como sucedió en Parque Central Bavaria y Puerto Madero.

La revisión de los estudios de caso permite constatar que es posible tener éxito en este tipo de operaciones, las cuales tienen largos períodos de gestación y ejecución, por lo que es necesario mantener el apoyo político y la destinación de recursos públicos de inversión y gestión.

En general, estas intervenciones aportan enseñanzas de interés tanto para la planificación y financiamiento de este tipo de proyectos, como para la estructuración de instituciones idóneas para su ejecución. Estos procesos de renovación han permitido beneficios físicos, sociales y económicos a sus respectivas ciudades, una oportunidad para revertir sus carencias y adecuarlas a nuevas demandas, revitalizando e integrando escenarios tradicionales, viejas infraestructuras y áreas socialmente deterioradas, a la ciudad contemporánea.

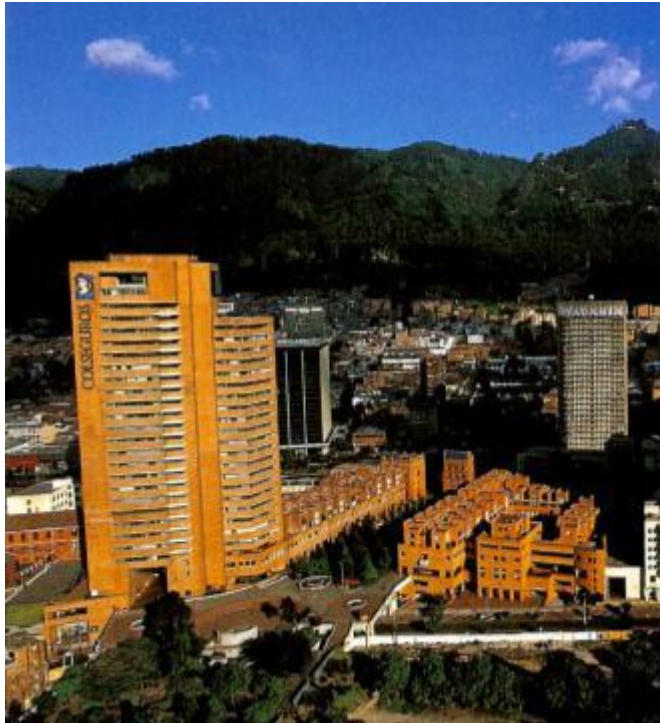
3.2 Parque Central Bavaria

El proyecto de Renovación Urbana de Parque Central Bavaria, constituye la pieza clave en la búsqueda de la consolidación del Centro Internacional de la Capital, que tuvo su origen hace 54 años en 1953, con la apertura del Hotel Tequendama Internacional, construido fuera del núcleo tradicional. El hotel se localizó sobre los terrenos del antiguo claustro de San Diego, ocupando durante varias décadas por el antiguo Ministerio de Guerra.

“El proceso que se ha vivido en este sector capitalino se refleja con la integración de historia y modernismo, donde no es raro ver a la Recoleta de San Diego, iglesia franciscana insignia de la Carrera Séptima con Calle 26, compartiendo espacio con un complejo comercial, financiero y de servicios turísticos. De este nuevo resurgir formó parte el Parque Central Bavaria, hace más de diez años, cuando se integraron apartamentos con comercio y restaurantes, que hoy por hoy son insignias del lugar, al lado de las nuevas torres aún en proceso de construcción, como fiel reflejo del auge de los cuatro años de auge del sector edificador”⁹¹.

⁹¹ REVISTA PORTAFOLIO. Auge constructor en el centro internacional ha sido vital para impulsar la idea de renovación. En: Revista Portafolio [en línea]. www.portafolio.com.co.

Ilustración 3-1: Parque Central Bavaria, en el Centro Internacional de la ciudad de Bogotá.
Fuente: www.skyscrapercity.com



Proyecto: Parque Central Bavaria
Área: 7.0 ha

Ciudad: Bogotá, Distrito Capital de Colombia
Superficie: 158.700 ha
Población: 7'332.788 hab
Densidad: 46.2 hab/ha

Superficie Área Metropolitana: 173.190 ha
Población: 8'361.000 hab
Densidad: 48.27 hab/ha

3.2.1 Características urbanas y origen del deterioro

“La empresa Cervera Kopp-Bavaria, ubico sus instalaciones en un terreno de nueve hectáreas localizado en las afueras de la ciudad, frente al panóptico y adjunto al monasterio de San Diego, sobre la Alameda, hoy carrera 13 y la línea del Ferrocarril del Norte, hoy Avenida Caracas. La cervecería que inicio sus labores en dos edificios industriales sobre la Alameda, construidos por el ingeniero Alejandro Manrique, continuó su proceso de expansión sobre los terrenos hacia la Avenida Caracas a lo largo de 85 años, hasta finales de la década de 1970, cuando se traslado a un complejo industrial sobre la Avenida Boyacá.

En la alborada de la década de 1970 llegó a este nuevo centro, aportando un dinámico proceso de consolidación, el proyecto urbano de Cuéllar, Serrano y Gómez, que consistió en la ampliación del Hotel Tequendama, los edificios empresariales del Bochica y Bachué, el cinema y los sótanos de estacionamientos; todo esto, complementado por una red de espacios abiertos, plazas y pasajes comerciales de carácter peatonal. Al mismo tiempo se llevó a cabo el proceso de integración con el centro de actividades múltiples, empresarial-residencial Bavaria, realizado por Obragón y Valenzuela sobre dos hectáreas de los terrenos de la empresa al oriente de la carrera 13, con calle 28, constituyendo así el conjunto urbano de más alta calidad urbanística y arquitectónica en el país.

A lo largo de le década, las antiguas construcciones industriales al occidente de la carrera 13 se mantuvieron cerradas y en proceso de demolición, rodeadas por un muro que conformaba un gran vacío urbano en medio de este dinámico Centro Internacional, que paradójicamente no

tenía posibilidades de expansión por falta de suelo disponible para su desarrollo. Al mismo tiempo, la dinámica de la ciudad había iniciado un proceso paralelo de descentralización de actividades de alta jerarquía hacia el norte, con la apertura de los primeros edificios empresariales en Chapinero y la Avenida Chile.

A finales de la misma década la empresa llevó a cabo la formulación de un esquema básico para el desarrollo de los terrenos, encargando a cuatro de las más prestigiosas firmas de arquitectura de la ciudad, el desarrollo del anteproyecto; Esguerra, Saézn, Urdaneta & Samper; Obregón & Valenzuela, Pizano, Pradilla & Caro y Fernando Martínez Arquitectos. Este proceso no condujo a la materialización del proyecto, y los esfuerzos quedaron archivados.

A comienzo de los años 80, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) inició acciones para la formulación de nuevos proyectos en los terrenos disponibles, que culminaron con la propuesta de la Plaza de la Paz, que tampoco llegó a buen término. Simultáneamente en 1983, el artista Gustavo Sorzano con un grupo de arquitectos y urbanistas, planteó el desarrollo del proyecto SUR, “Símbolos Urbanos Recuperables”, tomando como base la puesta en valor y recuperación de los dos edificios de conservación de las Cavas y las Falcas⁹².

3.2.2 Características urbanísticas y origen de la intervención

“El crecimiento y la proliferación de nuevas actividades urbanas de alta jerarquía en la ciudad de Bogotá, correspondientes a los nuevos requerimientos de espacio por parte de servicios especializados de carácter central, en un contexto urbano caracterizado por el agotamiento de la oferta de suelos y un limitado acceso al centro tradicional, creaba la imperiosa necesidad de expansión territorial del área central⁹³”.

Según Jiménez, la localización de la abandonada infraestructura, guardaba adecuada reserva de suelos sin desarrollar y las mejores condiciones de movilidad sobre la intersección del corredor centro –norte constituido por la Avenida Carracas y las carreras 7ª y 13 y el corredor centro-occidente de Las Américas, hacia el Aeropuerto Internacional El Dorado.

Así mismo “en 1986 el Plan de Recuperación del Centro de Bogotá, realizado conjuntamente por DNP, DAPD y FONADE – que enfatizaba la adopción de políticas básicas para el fortalecimiento de la actividad residencial y de actividades centrales de alto rango, dando impulso a la generación de acciones concertadas para la recuperación del espacio público -, es adoptado por el entonces Alcalde Julio Cesar Sánchez, quien declaró estos terrenos como desarrollo prioritario de renovación urbana⁹⁴”.

⁹² JIMÉNEZ, Fernando. Proyecto de renovación urbana parque central Bavaria. Dearquitectura, el proyecto urbano. Departamento de Arquitectura, Universidad de los Andes. No 01, noviembre de 2007. p. 78

⁹³ *Ibíd.*, p. 76

⁹⁴ *Ibíd.*, p. 78

3.2.3 Definición del alcance en la intervención

“El diagnóstico urbano sobre el sector, concebido como Centro Internacional, integró un área de 62 hectáreas delimitada entre la calle 24 y la avenida 39 y entre la carrera 5ª y la Avenida Caracas, incorporando los barrios de San Diego, San Martín, Sagrado Corazón y la Merced.

El sector albergaba más de 1'200,000 m² de edificaciones de alta calidad, incluyendo excepcionales hitos arquitectónicos de la ciudad como la Recoleta de San Diego, El Panóptico-Museo Nacional, El Museo de Arte Moderno, la Plaza de Toros de Santamaría, el Planetario Distrital, Las Residencias del Parque y el barrio de La Merced, lo que lo constituía como el más importante conglomerado de actividad financiera, institucional y comercial del país, sede de importantes empresas nacionales e internacionales, de instituciones gubernamentales y culturales y de oferta hotelera.

La operación urbana representaba un gran reto: la integración al desarrollo urbanístico del sector de un predio de 7 hectáreas, la más valiosa reserva de tierras para el desarrollo del centro de Bogotá y la consolidación definitiva del Centro Internacional. El proyecto se concibió como un complejo urbanístico-arquitectónico de actividad múltiple, integrando usos comerciales, de oficinas y servicios, y otorgando gran prioridad al uso residencial en respuesta a la política de estímulo a la reactivación de oferta de vivienda de estratos alto en el centro de la ciudad, formulada como prioritaria por el proyecto del Plan Centro⁹⁵.

3.2.4 El proyecto urbano

“Estas consideraciones tuvieron una enorme trascendencia en la estructuración de la pieza central del Bogotá y en el logro de la consolidación del corredor centro-occidente, aglutinador de los más importantes servicios metropolitanos del Distrito Capital a lo largo de la Avenida El Dorado.

Ilustración 3-2: Parque Central Bavaria, en el Centro Internacional de la ciudad de Bogotá.

Fuente: www.skyscrapercity.com



⁹⁵ *Ibíd.*, p. 79

El planteamiento urbanístico se centró en la creación de una pieza urbana con la más alta calidad ambiental, dando énfasis a un sistema integrado de espacio público, conformado por parques, plazas y un subsistema integrado de recorridos peatonales y espacios privados de uso público al interior de las manzanas, articulado todo esto con el sistema vial vehicular sobre la nueva vía carrera 13ª. El 50% del terreno de uso público se destinó al gran parque longitudinal de 200 m de largo entre la Avenida Caracas y la carrera 13, localizado en el punto medio del Centro Internacional, creando de esta manera el más importante eje visual del centro hacia los cerros de Monserrate y Guadalupe.

En 1994, fueron restaurados por los arquitectos José Leopoldo Cerón, Rafael Gutiérrez, Hernando Téllez y Fernando José Cerón. Para 1998 ya se había desarrollado el 50% del terreno predial, que entró en un receso de cinco años a causa de la crisis económica del final del siglo.

“La reactivación económica de los últimos años, indicó positivamente en el desarrollo del proyecto y a partir de 2005 hasta el presente año, se han abierto al mercado seis importantes construcciones residenciales, tanto en el área disponible dentro del proyecto original como en el área de influencia del Centro Internacional. Parte de esta reactivación es la recuperación de las edificaciones del antiguo Hotel Bogotá Hilton como un gran centro múltiple de comercio, oficinas, entretenimiento, vivienda temporal y hotelería y varias torres de vivienda dentro de área del proyecto en sus bordes norte, sur y occidente”⁹⁶.

3.2.5 La gestión

“Por primera vez en la historia de la ciudad se inició un proceso de concertación para un proyecto de esta envergadura por parte de la Alcaldía Mayor, Oficina del Plan Centro, el DAPD y la empresa Bavaria S.A. Esta concertación, permitió llevarlo a cabo en su gestión y ejecución por parte del sector privado, representando por la Nacional Fiduciaria S.A. y Ospinas & Cia S.A., bajo la dirección del urbanista Fernando Jiménez. Gracias a esto se logró establecer una gran fluidez en la toma de decisiones para la gestión y ejecución del proyecto”⁹⁷.

3.3 Parque Tercer Milenio

“Para entender el proyecto Parque Tercer Milenio (Bogotá), es necesario establecer y analizar los procesos que lo hicieron posible, pues la respuesta no está únicamente en el resultado final una vez construido. En 1946 se identificó y definió la necesidad de intervenir 16 manzanas ubicadas a sólo dos cuadras de la plaza de Bolívar – entre la carrera 10 y la Avenida Caracas; la calle 10 y la calle 6 -. Se identificaron condiciones críticas de deterioro social urbano. La revista PROA, en su momento describió la zona como un sector en el que prevalecían condiciones de miseria, abandono y desaseo, que ameritaban una pronta intervención urbana. Los urbanistas formularon entonces el “Proyecto Urbano para la Reurbanización de la Plaza Central de Mercado y las 16 manzanas vecinas” y propusieron adelantar un proyecto llamado “La ciudad del empleado.

⁹⁶ *Ibíd.*, p. 80

⁹⁷ *Ibíd.*, p. 78

A partir de entonces y de manera intermitente, administraciones de la ciudad, políticos, urbanistas y académicos, diagnosticaron año tras año, las consecuencias del abandono social y el avance del deterioro urbano de la zona. Cada uno en su momento, identificó y propuso proyectos sociales o urbanos, según fuera el caso. Sin embargo, a la vista de todos, creció una zona compleja, el “Cartucho”, calle 9ª entre carreras 10ª y Avenida Caracas, una de las calles más peligrosas del mundo.

Ilustración 3-3: El Cartucho antes de la renovación.

Fuente: www.skyscrapercity.com



Proyecto: Parque Tercer Milenio

Área: 16.5 ha

Ciudad: Bogotá, Distrito Capital de

Colombia

Superficie: 158.700 ha

Población: 7'332.788 hab

Densidad: 46.2 hab/ha

Superficie Área Metropolitana:

173.190 ha

Población: 8'361.000 hab

Densidad: 48.27 hab/ha

En 1998 la administración de entonces le hizo un seguimiento a la evolución de la zona y se encontró que, sumado a las condiciones de miseria, existían bodegas de reciclaje y negocios ilícitos – venta de armas, expendio de droga, etc. -. Estas actividades habían obligado a emigrar a los últimos propietarios residentes, para dar paso al albergue de poblaciones en emergencia social, abandono, madres jóvenes y niños que compartieron espacio con indigentes y drogadictos en la calle y los inquilinatos.

El atraso de una intervención oportuna determinó la necesidad de enfocar las acciones dirigidas a frenar la inclusión de la población más vulnerable y el avance del deterioro físico, que se acercaba a la Plaza de Bolívar. Como parte de la estrategia, se propusieron diferentes proyectos y acciones de recuperación y transformación de espacios públicos para el centro histórico de la ciudad. Para la pieza urbana del “Proyecto Tercer Milenio”, se propuso consolidar y renovar el sector comercial de San Victorino, generar el espacio público del Parque Santa Inés, desarrollar la vivienda en San Bernardo y generar un sector institucional al borde de la carrera 10ª, frente al Parque.

Se contrató un primer esquema de lo que sería la imagen de un espacio público de escala metropolitana, inmerso en el centro urbano de alta densidad. Este primer esquema estuvo acompañado de otros para su concreción a partir de un concurso de ideas.

Para hacer factible y respaldar la gestión del proyecto, se trabajó en tres frentes: desarrollo de la normativa urbana que se concretó en el Plan de Ordenamiento Territorial, acuerdos, decretos y resoluciones, que le dieron marco y herramientas a la gestión; creación de la Oficina de

Renovación Urbana, la cual estructuró, concibió y coordinó la gestión del proyecto, y movilizó y lideró un equipo interinstitucional e interdisciplinario, donde participaron más de veinte entidades del distrito y profesionales de diferentes disciplinas. Por último se desarrollaron acciones específicas de recuperación de espacio público, que dieron confianza a la ciudadanía sobre la decidida intención de renovar e intervenir el centro.

Ilustración 3-4: Parque Tercer Milenio, en el Centro Tradicional de la ciudad de Bogotá.

Fuente: www.skyscrapercity.com



La primera tarea consistió en cambiar el uso del suelo. Considerando que la oficina de Renovación Urbana no estaba constituida como una empresa estatal para esto y para construir el espacio público del parque, se creó la gerencia del “Parque Tercer Milenio” en el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) y se generó un rubro especial desde la Secretaría de Hacienda para financiar el proyecto.

Desde aquí, se abordaron los frentes de gestión: compra, acciones de sostenibilidad y desarrollo del proyecto arquitectónico, temas que fueron inseparables en el proceso. No se compró suelo, sin acometer previamente la gestión social. Se compraba manzana por manzana en áreas “controlables” desde la periferia hacia adentro, con el fin de conseguir gobernabilidad del territorio y evitar la invasión de los predios, o tener al final dispersión de predios adquiridos por toda la zona, donde sería imposible realizar un proyecto. Quedó para el final, la zona más deteriorada, habitada por la población de difícil integración social. De igual forma, el proyecto arquitectónico se concibió por fases; primero la alameda sobre la Avenida Caracas, y la segunda fase sobre la calle 6ª, para terminar con el proyecto restante. Fue una guerra por el territorio. Por un lado la ciudad, tratando de salvar una población vulnerable y de frenar el deterioro que cada día avanzaba más sobre las manzanas del centro, y por el otro, un sector poderoso ejerciendo actividades ilícitas que controlaban el lugar.

El resultado de esta operación es un parque que tiene el significado de haber dado a la ciudad un espacio público de 16 hectáreas. Este, sin importar las características o el diseño que tenga hoy, será para siempre un desfogue para el centro de la ciudad.

Del proyecto técnico se destacan dos aspectos importantes; el de diseño y construcción por fases autónomas en sus usos, considerando los globos de compra y entrega de predios posibles y permitiendo así la construcción inmediata a su adquisición y el manejo de la escala en el proyecto, que incluye subespacios, como puede verificarse en el Plan Maestro del Parque. Del proyecto integral urbano, sólo se ha adelantado la construcción del espacio público. Para considerar su fortaleza hay que continuar con las operaciones comerciales, de vivienda y el borde institucional. Éstas requieren de nuevo, la decisiva participación del Estado.

Aunque la tarea no ha terminado, se han dado pasos importantes y a pesar de que no sabemos cómo será este espacio en 100 años, esperamos que sea un gran espacio público”⁹⁸.

3.4 Ciudad Victoria

El Plan Parcial de Renovación Urbana para la zona de la Antigua Galería de Pereira Ciudad Victoria, es un proyecto urbano que ha logrado su objetivo de transformar un espacio estratégico de la ciudad, produciendo efectos benéficos en un territorio mayor que el intervenido, al actuar sobre un sector detonante, como lo es la antigua galería. Ésta renovación ha permitido beneficios físicos, sociales y económicos a una ciudad que ha ampliado su dinámica comercial de manera positiva, cumpliendo las apuestas urbanas señaladas por el ordenamiento territorial y proyectando las zonas de renovación aledañas a una posibilidad de desarrollo en el corto plazo. Ciudad Victoria es un símbolo de crecimiento y desarrollo para Pereira.

Ilustración 3-5: Imagen aérea de la ciudad de Pereira.

Fuente: www.skyscrapercity.com



Proyecto: Ciudad Victoria
Área: 10.0 ha

Ciudad: Pereira, Principal Ciudad del Eje Cafetero de Colombia
Superficie: 70.200 ha
Población: 454.291 hab
Densidad: 6.47 hab/ha

Superficie Área Metropolitana: 84.600 ha
Población: 656.176 hab
Densidad: 7.75 hab/ha

3.4.1 Características urbanas y origen del deterioro

“La ciudad de Pereira tiene una población de menos de 500.000 habitantes, con un porcentaje del 70%, localizados en el área urbana. Pereira se fundó en el año 1863, producto del proceso migratorio identificado como la colonización antioqueña.

Ciudad Victoria se ubica en el entorno del centro tradicional de Pereira, en una zona establecida por el Plan de Ordenamiento Territorial bajo el tratamiento de renovación y redesarrollo, donde se localizó la antigua galería de la ciudad, lugar de abastecimiento de productos perecederos provenientes de los sectores rurales del municipio.

⁹⁸ CARRIZOSA, Claudia. El proyecto urbano parque Tercer Milenio. Dearquitectura, el proyecto urbano. Departamento de Arquitectura, Universidad de los Andes. No 01, noviembre de 2007. p. 67

En esta zona los conflictos urbanos se agudizaron con el tiempo, producto de la presencia de usos de alto impacto que acompañaban las actividades comerciales desarrolladas en la Galería. El edificio de la galería, era un inmueble público, con un significativo deterioro de su estructura que, aunado a los dos terremotos sufridos por la ciudad en los años 1995 y 1999, aumentaron su vulnerabilidad y tuvo que ser demolido a finales de 1999⁹⁹.

3.4.2 Características urbanísticas y origen de la intervención

Según Valencia, el proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana para la zona de la Antigua Galería de Pereira, Ciudad Victoria, partió de la memoria urbana de la ciudad y sus hechos fundacionales. Se propuso recuperar uno de los sectores más tradicionales y con una alta carga afectiva en la ciudad: la Antigua Galería. El desarrollo de este proyecto implicó una gran voluntad política por parte de la Administración Municipal que puso su empeño en sacarlo adelante como parte del cumplimiento de los objetivos trazados en el Plan de Ordenamiento Territorial.

3.4.3 Definición del alcance en la intervención

Para la formulación del proyecto se analizaron estudios anteriores, realizados desde la década del 80, los cuales evidenciaban el deterioro creciente del sector incrementado en los últimos años. Infortunadamente estos estudios, terminaron en propuestas urbanas que no se concretaron pero sirvieron como fuente de información. El plan buscaba consolidar al municipio como un gran centro de negocios y servicios de la región y como un enclave turístico con proyección nacional.

El análisis de la situación inicial del área evidenció la complejidad de las decisiones administrativas que implicaban la renovación urbana, por tal motivo se comenzó por determinar la delimitación, teniendo en cuenta que el objetivo era transformar la zona y al mismo tiempo hacer viable su ejecución en términos económicos y en un lapso de tiempo de no muy largo plazo; el ámbito de actuación sería ejecutado mediante el instrumento de gestión del suelo plan parcial. Finalmente se incluyeron 16 manzanas que deberían irradiar la renovación hacia otros sectores.

“El plan parcial de renovación urbana Ciudad Victoria, presenta un área cercana a 10 Ha, y se localiza en el borde del sector centro de la ciudad, caracterizándose por ser punto focal y estratégico para su relación con el resto del municipio, con el área metropolitana a la que pertenece y de la región cafetera en la que se circunscribe. Los límites de Ciudad Victoria, los definen las vías de carácter nacional, regional metropolitano y municipal, por las cuales garantizan el acceso y salida de la ciudad hacia Bogotá, Medellín y Cali, Armenia, Manizales y Cartago, su conexión conurbana con Dosquebradas y su relación con el sur y oriente del área de la ciudad¹⁰⁰.”

⁹⁹ VALENCIA, Ana. Plan parcial de renovación para la zona de la antigua galería de Pereira, ciudad victoria. Dearquitectura, el proyecto urbano. Departamento de Arquitectura, Universidad de los Andes. No 01, noviembre de 2007. P. 90

¹⁰⁰ Ibíd. P. 88

De acuerdo con Valencia, en la definición del proyecto urbano se desarrollaron varios aspectos en consonancia con las políticas de la ciudad incluidas en el Plan de Ordenamiento Territorial; la movilidad del área y su relación con la ciudad, la descongestión del centro, la jerarquización vial y reconocimiento del sistema de transporte masivo. Entendió además al sector como, potencial para la construcción de nuevos espacios públicos, y reconoció el área de protección del denominado colector Egojá, como un espacio a proyectarse para el uso y disfrute de la ciudadanía.

Uno de los propósitos del proyecto urbano fue la generación de un alto porcentaje de espacio público; cerca de 25 mil metros cuadrados en la plaza cívica Ciudad Victoria, el parque lineal Egojá y la plazoleta San José. En el planteamiento de las actividades que se localizan en las unidades de actuación urbanística en el marco del Plan Parcial, también se tuvo en cuenta la intención del centro, la cual se señala en el Plan de Ordenamiento como la consolidación del centro de la región cafetera y aprovechando su potencial comercial.

Desde su planteamiento, se identificó como un proyecto de planificación y gestión de repercusiones sociales y económicas importantes, ya que implicó la transformación de una parte importante de la ciudad existente.

3.4.4 El proyecto urbano

“El proyecto urbano de Ciudad Victoria, se estructura por medio de cuatro ejes de actuación. El primero, contiene toda el área de operación y define los límites del plan; el segundo, identificado como área de intervención, representa las unidades de actuación urbana, es decir el suelo objeto de aprovechamiento urbanístico; el tercero, lo representan las áreas denominadas de manejo especial, las cuales cobijan a los predios identificados como de interés patrimonial y los inmuebles que por su grado de consolidación hacían difícil la aplicación de instrumentos de gestión urbana denominados “pre-existencias” y el cuarto, que cobija las áreas destinadas para el uso y disfrute público.

El proyecto, en términos de usos, plantea la convergencia de la actividad comercial en diferentes escalas, localizando las áreas comerciales de mayor impacto en aspectos de movilidad en los bordes del área del plan parcial y en estrecha relación con las vías de acceso inmediatas, los espacios públicos y recorridos peatonales. Así mismo y teniendo como premisa que existe un alto número de habitantes de Pereira que residen en el centro, el plan parcial en su norma de usos de suelo, propone el desarrollo de vivienda, mezclada con usos como el comercial y de servicios y en directa relación con la actividad cultural, sustentada en el centro cultural metropolitano construido en el lugar que alguna vez ocupó la galería.

Otro aspecto importante del proyecto es la propuesta de la recuperación de los centros de manzana como parte de la memoria de la ciudad, a partir de la interpretación morfológica del área que tuvo en cuenta las manzanas originales, introduciendo algunas variaciones. La estructura predial de cada manzana del trazado original del centro de la ciudad, se posibilita a través de la conformación de englobes o asociaciones de lotes completos entendidos en términos de ley como integración inmobiliaria.

Por otra parte, el proyecto urbano de Ciudad Victoria se traduce en una norma complementaria del Plan de Ordenamiento con visiones nuevas a partir de actuaciones concretas en el territorio, donde los grupos sociales del sector cobran importancia.

Ilustración 3-6: Intervención urbana Ciudad Victoria

Fuente: www.skyscrapercity.com



El plan parcial de Renovación Urbana Ciudad Victoria, se formuló y adoptó en el año 2002, en ese mismo año se inició la construcción de la plaza cívica. Para el 2003 se continuó con los espacios públicos del parque lineal, el puente peatonal y la plazoleta San José, y ese mismo año se adoptaron dos unidades de actuación de inversión privada las cuales se concluyeron en los años 2004 y 2005.

Una vez adoptado el Plan Parcial, se inició su puesta en marcha contando en la actualidad con el espacio público construido en su totalidad, la infraestructura de redes y vías totalmente renovada, el funcionamiento del centro cultural y de los parqueaderos públicos complementando la propuesta de movilidad que opera a través del sistema de transporte masivo (Megabus) y la conformación y desarrollo de cinco unidades de actuación urbanísticas, cuatro de ellas de iniciativa exclusivamente privada.”¹⁰¹.

3.4.5 La gestión

“La mayor importancia de este Plan Parcial ha sido su proceso ejecución, que implicó la creación de escenarios para el concurso de la inversión privada por medio de una gestión pública facilitadora del desarrollo urbano. El propósito se logró a partir de potencializar y complementar la visión física del urbanismo actual hacia una acción estratégica, se propuso cambiar la escala de actuación, que intentaba abordar la totalidad del área problema, a una más manejable que tuviera efecto multiplicador.

El proyecto urbano de Ciudad Victoria, al ser planteado bajo el instrumento de planificación de Plan Parcial, permitió la aplicación de todos los instrumentos normativos de gestión de suelo que plantea la ley, posibilitando a cada uno de los proyectos independencia y autonomía en su ejecución. De igual manera, este instrumento de planificación requirió la proyección de la norma complementaria con la cual se buscó un entorno urbano con calidad funcional, ambiental y

¹⁰¹ Ibíd. p. 94

estética. Las unidades de actuación presentan un marco normativo que condicionan su ocupación y volumetría”¹⁰².

Desde la perspectiva, y bajo el liderazgo de la Administración, el proyecto logró la convergencia de actores privados y comunitarios dirigiendo sus propósitos hacia un solo proyecto colectivo.

3.5 Puerto Madero

“El proceso de recuperación del área ocupada por el antiguo Puerto Madero de Buenos Aires ha sido particularmente exitoso, producto de una combinación favorable de factores propios del mercado inmobiliario de esa ciudad a fines de la década de los años 1990 y de una acertada gestión de los activos por parte de la corporación pública creada para ejecutar el proyecto.

La óptima localización de los terrenos y edificios industriales del puerto respecto al centro de negocios de una aglomeración de más de 11 millones de habitantes, capital política y financiera de una economía en expansión durante la década en que se inició el proyecto, aseguró una buena acogida de la oferta de espacio.

Ilustración 3-7: Diques y docks de Puerto Madero.

Fuente: www.skyscrapercity.com



Proyecto: Puerto Madero
Área: 210.0 ha

Ciudad: Buenos Aires, Capital de Argentina
Superficie: 20.204 ha
Población: 2'995.805 hab
Densidad: 647.13 hab/ha

Superficie Área Metropolitana:
383.300 ha
Población: 12'925.000 hab
Densidad: 33.72 hab/ha

Asimismo, la acertada mezcla de usos promovida por la corporación y el juicioso escalonamiento de la puesta en el mercado de los terrenos y edificios patrimoniales modularon la oferta de espacio mejorando las perspectivas de éxito de los negocios inmobiliarios emprendidos por los promotores privados ejecutores de la mayor parte de las inversiones.

¹⁰² Ibíd. p. 92

El proyecto se encuentra en sus fases finales de ejecución y aporta enseñanzas de interés tanto para la planificación y financiamiento de este tipo de proyectos como para la estructuración de instituciones idóneas para su ejecución”¹⁰³.

3.5.1 Características urbanas y origen del deterioro

“Desde su fundación en 1580, Buenos Aires ha sido una ciudad portuaria. Durante tres siglos todas las actividades industriales y marítimas estuvieron localizadas en la periferia del centro de la ciudad, en el sector sur sobre los márgenes del Riachuelo y antes de su desembocadura en el estuario del Río de la Plata.

Con la intensificación de los intercambios marítimos de exportación e importación en un periodo de bonanza económica de la república Argentina, la capacidad portuaria instalada resultó insuficiente, por tal motivo a mediados del siglo XIX las autoridades estudiaron otras alternativas para mejorar su capacidad. Durante 20 años se sucedieron proyectos que presentaban soluciones diversas. Finalmente el tráfico marítimo fue trasladado a un sector del litoral del Río de la Plata, frente al centro de la ciudad, bautizado como Puerto Madero. Las obras de construcción se realizaron entre 1887 y 1892.

La instalación principal de Puerto Madero, se concretó en un conjunto de cuatro dársenas rodeadas de bodegas e instalaciones ferroviarias que cumplieron una función productiva durante más de 50 años. El inicio de su obsolescencia funcional y su localización central, indujeron a los sucesivos planes urbanísticos de la ciudad, a proponer su eliminación y traslado a otra parte de la costa del Río de la Plata. La generalización del uso de contenedores en los años 1960-1970 y las limitaciones operativas de los diques, condujeron a la construcción de un nuevo puerto más al norte, sobre el Río de la Plata.

Desde el cierre de las actividades portuarias de Puerto Madero, se sucedieron numerosos proyectos para la recuperación de los terrenos en desuso, sin que ninguno de ellos fructificara. Los planes coincidían en la necesidad de transformar la infraestructura decadente en un espacio urbano para actividades terciarias, comercio y recreación. El puerto se perfila como una zona de expansión del área central de la ciudad”¹⁰⁴.

3.5.2 Características urbanísticas y origen de la intervención

“El área central de la ciudad se revitalizó en los 90 y pugnó por expandirse, requiriendo equipamientos especializados que reconfiguraron una nueva centralidad. Vastas superficies, destinadas a alojar infraestructuras obsoletas, definieron oportunidades de desarrollo estratégico por estar ubicadas en proximidad del centro y la ribera. La reconversión pudo resultar una

¹⁰³ ROJAS, E, Op. Cit. P. 54

¹⁰⁴ Ibíd. p. 55

oportunidad para adecuar a Buenos Aires a nuevas demandas, revertir sus carencias y recuperar su paisaje fundacional, hoy oculto”¹⁰⁵.

En 1989 el Gobierno nacional, a requerimiento del municipio de Buenos Aires, cedió los terrenos e instalaciones de Puerto Madero a una sociedad pública, Corporación Puerto Madero, para desarrollar un proyecto urbano de envergadura que generara nuevo espacio para usos residenciales, comerciales, de servicios y espacios públicos de recreación de escala metropolitana. El potencial principal del área estaba en su amplia disponibilidad de suelo urbanizable inmediatamente contiguo al centro tradicional administrativo y de negocios de la ciudad. El mandato de la Corporación fue aprovechar las ventajas del área para desarrollar un proyecto enteramente basado en la inversión privada.

“Dicha intervención, contribuiría a la promoción del modelo económico imperante en el país desde fines de los años 1980, que impulsaba la apertura económica y la inversión extranjera y aspiraba a posicionar Buenos Aires como un centro financiero de nivel mundial. A su vez, se pretendía mitigar los peores efectos de la transformación gradual del centro tradicional de Buenos Aires en un centro monofuncional, en la medida en que el libre funcionamiento del mercado del suelo iba sustituyendo los usos residenciales por los de oficinas y servicios más rentables, y la casa tradicional por el edificio bloque o torre”¹⁰⁶.

Es entonces que, la localización central de Puerto Madero y su amplia dotación de suelo ofrecían una oportunidad urbana excepcional para crear, en el punto de mayor demanda, espacios modernos para usos de oficinas, comercio, recreación y vivienda incorporando al centro tradicional de la ciudad las nuevas actividades que surgían de la apertura económica y la privatización de la economía.

3.5.3 Definición del alcance en la intervención

“La transformación del viejo puerto en pieza urbana, permitiría entre otras cosas, establecer una nueva fachada litoral de la ciudad. Los importantes valores paisajísticos de los cuatro planos del agua de las dársenas, ofrecían unas condiciones de partida que pocas ciudades poseen junto a su centro histórico. Los nuevos usos urbanos proyectados debían potenciar las instalaciones preexistentes rehabilitando las dársenas y sus espacios libres para acoger actividades cívicas y ciudadanas.

Esta transformación ofrecía la oportunidad añadida de que la avenida Costanera, una vía-parque que se construiría en el borde del río, se convirtiera en una pieza estructurante del sistema verde urbano vinculada a la estructura de calles y manzanas existente. La zona arbolada, los cafés, los restaurantes al aire libre, los juegos y actividades deportivas eran espacios y funciones que constituían un lugar de esparcimiento para toda la ciudad.

¹⁰⁵ CARMONA, Marissa, “comp”, Globalización y grandes proyectos urbanos. 1a. ed. Buenos Aires: Ediciones Infinito, 2005. P. 226

¹⁰⁶ ROJAS, E, Op. Cit. P. 56

Dentro de este nuevo modelo de centro ubicado en Puerto Madero, se proponía asimismo hacer una oferta residencial de apartamentos tipo *loft*, con servicios y espacios comunitarios para grupos de viviendas. Ese modelo ofrecía una alternativa al patrón imperante de oferta de nuevo espacio residencial, el de la casa jardín en la periferia, y satisfacía la demanda de los hogares unipersonales, parejas sin hijos o familias con padres que trabajan en el centro.

El tamaño de la intervención admitía también el desarrollo de una zona residencial de densidad media y con notable calidad ambiental, para satisfacer la demanda de vivienda de mayor tamaño para familias de corte más tradicional. El proyecto aspiraba también a satisfacer la demanda de espacio de oficinas de última generación, en volúmenes y tamaños compatibles con las necesidades de las empresas que se instalaban o se estaban creando en Buenos Aires en la década de los años 1990.

La primera banda de edificaciones compuesta de galpones alineados frente al centro tradicional permitía crear una fachada patrimonial que fuera un nuevo referente urbano. Arquitectónicamente, la privilegiada posición de los galpones en Puerto Madero así como su buena situación respecto de los diques les brindaba una especial oportunidad para albergar todo tipo de usos, especialmente cívicos y de equipamiento ciudadano”¹⁰⁷

“En junio de 1991, la Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. suscribió, en su carácter de comitente, un convenio con la municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y la Sociedad Central de Arquitectos por el cual convocaba un concurso nacional de ideas para Puerto Madero. Las bases del mismo definieron como objetivo la reconversión del área para rescatarla del abandono y deterioro, de manera que contribuyera a equilibrar el déficit de equipamiento urbano del centro de la ciudad. El uso terciario se complementó con el residencial y se duplicaron las zonas verdes de uso público con actividades recreativas, culturales y deportivas. Se estableció, también, la necesidad de conservar los galpones atendiendo su importante valor como patrimonio industrial”¹⁰⁸.

3.5.4 El proyecto urbano

En febrero de 1992, el jurado otorgó en forma unánime el primer premio a tres equipos. De acuerdo con las bases del concurso, los integrantes de cada equipo ganador se asociaron para elaborar el proyecto definitivo. El proyecto propuesto por el equipo redactor se basó en los siguientes principios de proyecto:

- *Vinculación y accesibilidad.* Consolidación de las vías de acceso como continuación natural de los corredores urbanos, mejorando la integración con el resto de la trama urbana.
- *Recuperación histórico-ambiental.* Basada en el criterio de incorporar el puerto a la ciudad y potenciar la historia del lugar a través de sus preexistencias con valor patrimonial industrial: los diques, los silos, los galpones de ladrillo y el Paseo Costanera

¹⁰⁷ Ibíd. p. 57

¹⁰⁸ Ibíd. p. 58

Sur. Además, creación de parques que incrementen la oferta de las zonas verdes de la Costanera y la Reserva Ecológica.

- *Expansión y consolidación.* Incorporación de múltiples usos —residencial, terciario, institucional, recreativo y comercial—, que se sumen a los usos recreativos del plano del agua: náuticos, turísticos, entretenimiento (cines, discotecas, bares...), recuperando al mismo tiempo los patrones urbanos porteños y colaborando en la creación de una imagen característica que se identifique con la ciudad existente.
- *Gestión.* El proyecto debe ser concebido por etapas que permitan su adecuación al mercado y a los ritmos marcados por los flujos de la inversión previstos a largo plazo.

Ilustración 3-8: Diques y docks de Puerto Madero.

Fuente: www.wikipedia.com



“El Plan Maestro que se elaboró partiendo de este proyecto, planteó el uso de una estrecha franja de terrenos ubicada junto a los diques para acoger la principal masa de edificaciones y destinó el resto de los terrenos a un gran parque urbano conectado a la trama urbana. En el borde del plano del agua, sobre el lado este de los diques, se propuso una edificación baja con una diversidad de usos para obtener un espacio público bien equipado y frecuentado, mientras que la edificación de mayor altura se planificó en estrecho contacto con el nuevo parque urbano. Asimismo, se preveía la construcción de plazas abiertas entre los edificios de bodegas existentes y frente a los espejos de agua de los diques. Esos edificios serían preservados por su valor patrimonial, rehabilitados exteriormente y en su estructura interna para usos residenciales, de oficinas, comerciales y de recreación. Otros activos patrimoniales del área —silos o almacenes industriales— que formaban parte de la memoria histórica del crecimiento portuario de la ciudad pero mayoritariamente inutilizables se mantendrían en atención a su valor iconográfico.

Como resultado de las propuestas del proyecto urbano, el Sector de Puerto Madero presenta una lectura en bandas siguiendo el sentido suroeste-nordeste. Una primera banda, de una anchura variable que oscila entre los 50 y 70 metros, se compone de las naves y los diques, el espacio que históricamente separó la ciudad consolidada y el Río de la Plata. La secuencia de tres bandas que se sigue en dirección nordeste alterna edificios con usos privados y públicos. La siguiente franja está marcada por la presencia del agua de las dársenas seguida por nueva edificación y para finalizar el espacio eminentemente vegetal de los jardines de la Costanera. Mientras la primera y segunda bandas son paralelas entre sí, esta última se integra más al frente del Río de la Plata y toma una dirección paralela al litoral.

Desde que fuera presentado, en octubre de 1992, y aprobado por el Consejo de Planificación de la Ciudad de Buenos Aires, en abril de 1994, el Plan Maestro de Puerto Madero sólo sufrió algunos ajustes que no modificaron substancialmente el proyecto original. Sus características, sumadas a las ventajas comparativas de su localización, lograron desde la primera licitación comercializar la mayor parte del suelo parcelable previsto en dicho Plan. De forma simultánea al desarrollo del Plan Maestro se definió la estrategia para la puesta en valor del borde oeste, entre los diques y las avenidas Madero y Huergo. La Corporación abordó este proyecto como una operación con gestión independiente, pero respondiendo en todo a los objetivos del Plan¹⁰⁹.

3.5.5 La gestión

La Corporación Antiguo Puerto Madero S.A fue creada por medio del decreto presidencial 1.279 en noviembre de 1989. Acto seguido, el Gobierno nacional transfirió la propiedad de los terrenos de Puerto Madero a la Corporación. El gobierno de la Ciudad de Buenos Aires redactó las correspondientes normas de desarrollo urbano.

Según Rojas, la refuncionalización del área fue planteada a partir de la incorporación de servicios terciarios, usos residenciales, comerciales y de recreación. Se elaboró un Plan Maestro de Desarrollo Urbano que diera respuesta a las necesidades de infraestructura urbana y orientara la promoción de inversiones privadas en el área incluyendo la actividad inmobiliaria de construcción de obras nuevas y/o remodelaciones necesarias, con la participación de capitales nacionales y extranjeros así como la de la venta o alquiler de las tierras pertenecientes a la Corporación. La estrategia comercial adoptada dispuso ventas escalonadas, en etapas sucesivas y de norte a sur, ya que se consideró que las bodegas del norte alcanzarían un mayor valor, dada su vecindad con el área de central de negocios de la ciudad.

Los recursos captados por la Corporación con la venta de los edificios patrimoniales se invirtieron en el desarrollo de la infraestructura de toda el área de recuperación, lo que permitió la venta de los terrenos de la segunda fase de desarrollo del área.

¹⁰⁹ Ibid. p. 60

3.6 Master Plan Potsdamer Platz

Durante la Segunda Guerra Mundial, la ciudad de Berlín alcanzó un grado de destrucción de por lo menos el 50% de su ambiente urbano. Años después de finalizada la guerra, cuando estuvo ocupada por los ejércitos aliados que derrotaron a la Alemania Nazi en 1945, y producto de la guerra fría, la ciudad fue dividida con la construcción del “Muro de Berlín” en el año de 1961. El Muro separó a la ciudad del resto de la República Democrática Alemana (RDA) durante casi cuatro décadas.

Tras la reunificación alemana en el año de 1990, Berlín es designada como capital del país, y es objeto de la más ambiciosa operación de transformación urbanística y arquitectónica a lo largo de la huella que dejó el Muro. “La intervención ha seguido puntualmente, los dictados de la visión culturalista: las cuestiones de la disciplina, la planificación y la historia han marcado la pauta. Como resultado, Berlín abanderada actualmente un modelo de ciudad que ejemplifica las diferencias que separan la sensibilidad urbana europea de la del resto del planeta. Ello la hace ineludible en el debate sobre la ciudad contemporánea”¹¹⁰.

Ilustración 3-9: Potsdamer Platz.

Fuente: www.wikipedia.com



Proyecto: Potsdamer Platz
Área: 48.0 ha

Ciudad: Berlín, Capital de Alemania
Superficie: 89.185 ha
Población: 3'429.870 hab
Densidad: 38.45 hab/ha

Superficie Área Metropolitana:
228.412 ha
Población: 4'070.991hab
Densidad: 17.82 hab/ha

Dentro de esta gran operación urbana se recuperó la antigua Potsdamer Platz, totalmente destruida durante la Segunda Guerra Mundial, ha terminado su resurgimiento en 2004. Su reconstrucción ha sido uno de los mayores proyectos urbanísticos y arquitectónicos del mundo, en el que participaron arquitectos de la talla de Renzo Piano, Rafael Moneo y Arata Isozaki. La inauguración del Hotel Ritz-Carlton (2004) -una de sus piezas centrales- da por finalizada la total recuperación de la Potsdamer Platz, convertida nuevamente en uno de los centros neurálgicos de Berlín.

¹¹⁰ VÁZQUEZ, Carlos. Ciudad hojaldrada, visiones urbanas del siglo XXI. 1a. ed. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S.L., 2004. p. 39

3.6.1 Características urbanas y origen del deterioro

Luego de la primera guerra mundial y la superación de la inflación, Potsdamer Platz era el símbolo de la ciudad de Berlín. En esta plaza se desarrolló desde el siglo XIX una zona de densa actividad comercial y cultural. Durante los años 20, el único momento en que Berlín fue una ciudad libre de gobiernos autoritarios, fue foco de la vida urbana más agitada de Europa. El lugar se encontraba lleno de hoteles, lugares de entretenimiento, burdeles, bares, restaurantes y el primer semáforo de Europa.

Una serie de acontecimientos históricos se encargaron de ir borrando progresivamente la huella de este lugar, primero, el régimen Nazi, luego durante la Segunda Guerra Mundial, Potsdamer Platz, como el resto de la ciudad, se vio sometida al bombardeo aliado durante los últimos meses de la guerra, lo que llevó a la casi total destrucción de las edificaciones del sitio. Después de la rendición de Alemania y tras la ocupación de la ciudad por parte de los aliados, la Potsdamer Platz quedó en el área donde se dividían los protectorados soviético y norteamericano. Durante la guerra fría, Norteamericanos, y Británicos se repartieron el área de Berlín y terminaron de destruir de manera conciente, con bombarderos Británicos y artillería Soviética todo aquello que pudiera recordar el régimen Nazi.

Durante este período, Potsdamer Platz se convirtió en el cruce más congestionado entre oriente y occidente, el cual fue inmediatamente clausurado con la construcción del Muro, que la cruzaba en su sector oeste; quedó en una tierra de nadie, inutilizable, no edificable, pese a estar muy cerca a la principal avenida comercial de Berlín del Este.

“El Berlín contemporáneo no era un organismo urbano coherente donde se hiciera legible una secuencia histórica lineal, sino el hiperfragmentado resultado de una cadena de cataclismos y reconstrucciones. Las intervenciones realizadas durante la posguerra producto del urbanismo moderno, optaron por no reconstruir la trama urbana previa a la guerra para reorientar Berlín hacia los preceptos de la Carta de Atenas”¹¹¹. Este tipo de operación se repitió por última vez en 1989, cuando cayó el Muro, y la franja que comprendía la división entre las dos Alemanias fue rápidamente reemplazada por una enorme cantidad de grúas y nuevos edificios.

La ciudad entonces fue el resultado de tres grandes fenómenos que regularon su desarrollo urbano:

- Berlín Oriental y Berlín Occidental, que durante las décadas de guerra fría habían seguido diferentes patrones de crecimiento, estaban comenzando a entrelazarse a través de su arquitectura, infraestructura y transporte.
- El vacío urbano sobre el que estaba dispuesto El Muro, era objeto de una nueva dinámica, ocupado por nuevas construcciones, incluso en las 17 hectáreas de Potsdamer Platz, se levantaba un enorme núcleo comercial y de negocios.

¹¹¹ *Ibíd.* p. 39

- En 1990 y siendo consecuentes con el tratado de unificación firmado en el año de 1989, se decide trasladar la capital de Bonn a Berlín, esto produciría una enorme cantidad de nuevas construcciones en la ciudad, especialmente en el área alrededor del Reichstag el parlamento Alemán.

3.6.2 Características urbanísticas y origen de la intervención

Con la firma del tratado de reunificación, la caída del muro de Berlín en el año de 1989 y la designación de Berlín como la capital Alemana, la ciudad es objeto de la más ambiciosa operación de transformación urbanística y arquitectónica. La pasada y futura capital Alemana, buscaba una idea global que definiera su configuración metropolitana en el nuevo milenio. Así comienza la tarea de reunificar social y físicamente ambas Alemanias, en un plazo lo más corto posible. Sin embargo, los gobiernos encargados presentaban dificultades económicas para realizar tal esfuerzo, de esta manera es necesaria la intervención de capitales corporativos.

“Las potencialidades de la ciudad eran enormes: capital de un Estado con más de ochenta millones de habitantes, situada en el corazón de Europa, natural punto de encuentro de los países del este y recién incorporados a la economía de mercado con el resto del mundo. Berlín contaba con otra ventaja, los innumerables vacíos urbanos que su violenta historia le había legado, entre los que destacaba la tan infame franja del Muro. A nadie se le pasaba por alto que adscrito al proyecto político Berlín-Capital, iba otro de naturaleza mercantil: Berlín ciudad global, es decir, la apuesta por convertir a la capital de la tercera potencia económica del mundo en uno de los nodos del tardocapitalismo”¹¹².

Luego de la reunificación, hay una clara y colectiva sensación de que Potsdamer Platz es una pieza clave en la reconstrucción de la ciudad, tanto por su ubicación estratégica como por su fuerte carga simbólica e histórica, además desde el punto de vista económico era muy rentable, debido al bajo costo del suelo.

Las grandes empresas Daimler-Benz, Sony y Asea Brown Boverie, interesadas en adquirir terrenos en Berlín, no dudaron en adquirirlos en Potsdamer Platz, luego de que el Senado de Berlín se los ofertara a un precio muy cómodo, de esta manera el gobierno Alemán atraía a grandes grupos inversores e impulsaba la actuación urbanística.

3.6.3 Definición del alcance en la intervención

Para enfrentar esta enorme tarea de reconectar la ciudad, había que establecer un serie de operaciones estratégicas detonantes del proceso de unificación; lo primero fue identificar las áreas con potencialidad de ser intervenidas, aquellos espacios urbanos y puntos en la franja del Muro cuya carga simbólica fuese capaz de incidir de manera significativa sobre el carácter de la unificación -gracias a la percepción que los ciudadanos tenían de ellas-, estos puntos eran: El Spree Bogen (río de Berlín) único elemento urbano que el Muro no había logrado romper y que luego del traslado de la capital a Berlín sería elegido por el gobierno como su lugar oficial de

¹¹² Ibíd. p. 43

asentamiento; Friedrichstrasse, eje vial norte-sur cortado por el muro en el Checkpoint Charlie, tuvo un desarrollo extremadamente diferente en su parte oriental y occidental. Luego, Alexander Platz, centro de Berlín oriental, absolutamente destruido; y finalmente, Potsdamer Platz, de una carga histórica tremendamente relevante como corazón del viejo Berlín, lugar estratégico de conexión con el área de Potsdam.

El área conocida como Potsdamer Platz está comprendida entre: el límite sur del Tiergarten, el mayor parque paisajístico y pulmón verde en el centro de Berlín; el extremo oeste de la Friedrichstad, distrito consolidado como la ampliación Barroca de Berlín, que terminaba hacia el sector de Tiergarten y Potsdamer Platz con dos plazas y un tridente de avenidas orientadas al suroeste; por último uno de los canales navegables afluentes del río Spree que recorre la ciudad.

El área de Potsdamer ejemplificó el proceso experimentado por la ciudad desde la caída del muro; un vacío urbano estratégico, que un época fue la puerta de paso entre el viejo y el nuevo Berlín, un importante nodo de tráfico y actividades, en donde se centró el debate en torno al nuevo modelo de ciudad desde el punto de vista de la gestión, la ordenación urbana y la arquitectura, y que luego de la reunificación fue elegido por la iniciativa privada para reinstaurar el centro de actividad comercial que antiguamente existía allí.

En el año de 1991 el Senado de Berlín propuso una competencia para formular un Master Plan en la zona de Potsdamer Platz. El concurso lo gana Hilmer & Sattler, con jurado presidido por Hans Stimmann, una especie de director artístico del organismo encargado de regular la construcción. El Master Plan debía estar enmarcado en el plan que había trazado para la zona central la oficina de Stimmann. “La ampliación barroca de la ciudad estaba concebida como una forma de regular las dimensiones y los tipos de función, pero no tenía ningún carácter vinculante desde el punto de vista legal. La ampliación de la ciudad había de parecer un suburbio. Esto resultaba aceptable para la mayoría de los arquitectos y no tenían riesgos desde el punto de vista político”¹¹³.

Sin embargo los inversores no estaban de acuerdo con este Plan, pues no se adaptaba a las formas arquitectónicas que imponen las dinámicas de mercado y le solicitan a Richard Rogers que elabore una contrapropuesta, la que es inmediatamente derribada por el Senado.

El segundo concurso de ideas para la ordenación de la franja dejada por El Muro, organizado en 1991, limitado al área de Potsdamer Platz, supuso la instauración del concepto de reconstrucción crítica defendido por Senatbaudirektor y Hans Stimmann. Sin embargo, “la opción del jurado, presidio por el mismo Stimmann, a favor de la trama urbana tradicional y la configuración en manzana cerrada típica de Berlín de la preguerra, expresada en concesión del primer premio al proyecto de la ordenación de Heinz Hilmer y Christoph Sattler, no revela si no la compatibilidad entre un tejido y una tipología concebidos para una densidad medía y las necesidades impuestas por la dinámica de mercado”¹¹⁴.

Una vez fallado el concurso de la Potsdamer Platz y ratificada la solución de Hilmer y Sattler, se dividió la zona en tres sectores, desarrollados a su vez por las empresas inversoras a través de

¹¹³ HOFFMANN-AXTHELM, Dieter. Un caso extremo de crisis urbana. En: A&V, monografías de arquitectura y vivienda, Berlín metrópolis. No 50, 5 de noviembre de 1994. p. 34

¹¹⁴ *Ibíd.* p. 34

concursos para la ordenación de sus respectivas áreas de actuación a partir de la solución presentada por los ganadores.

3.6.4 El proyecto urbano

En vista de que sería imposible reemplazar la propuesta de Hilmer & Sattler, cada una de las empresas convoca un concurso para su respectivo proyecto. Renzo Piano gana el de Daimler-Benz, Murphy & Jahn el de Sony y Giorgio Grassi el de Asea Brown Boverie. Piano y Giorgio Grassi tomaron la decisión de encargar las distintas partes del proyecto a diferentes arquitectos y de ese modo lograron mitigar el efecto que inevitablemente provoca la inmediatez de la construcción del proyecto. Ahora estas firmas de arquitectura serían las encargadas de reconstruir un gran paño del centro histórico de la ciudad de Berlín, el modo en que cada uno de estos agentes enfrentó el encargo es fundamental para la configuración que el área tiene hoy.

Ilustración 3-10: Eje estructurante Potsdamer Platz.

Fuente: www.wikipedia.com



Para el proyecto planteado por Renzo Piano, las determinantes que tienen mayor incidencia son las preexistencias, es decir, el Kulturforum, compuesto por la galería nacional, la filarmónica de Berlín y la biblioteca de Hans Scharoun, a lo que Piano responde con un edificio mimético en el Scharoun, articulándose a través de una plazoleta. Con respecto al Parque Tiergarten, preexistencia que se localiza al norte de Potsdamer Platz, lo que Piano hace es continuar una larga línea de tilos que viene desde allí y se introduce en el nuevo proyecto y finalmente con respecto al Landwehrkanal, límite sur del proyecto, el gesto que hace el arquitecto es acuñarlo dentro del proyecto en forma de un gran espejo de agua. Otro frente importante del proyecto es la manera como Piano respondió a las exigencias del Senado de Berlín, representado por el plan conservador de Hilmer & Sattler y los intereses privados de sus clientes.

En cuanto a los usos y servicios propuestos, el programa arquitectónico se planteó en función de los inversionistas privados que imponían las dinámicas del mercado, sin embargo, el carácter de la intervención se concibió con el fin de consolidar un icono importante en la reconstrucción del tejido social y urbano de la ciudad en el imaginario colectivo. Se proyectó una significativa red de espacios públicos y zonas peatonales, áreas residenciales que representaban el 20% de la ocupación, hoteles, oficinas, cines, teatro, salas de espectáculos y un gran área comercial, una enorme oferta de variedad de actividades, complementadas con una infraestructura de redes de servicio y transporte, en el corazón histórico de la ciudad de Berlín.

“Nuevamente primó el espíritu de la “ciudad europea”, materializado esta con una densa trama urbana donde el espacio público era protagonista: calles corredor, plazas, alamedas, bulevares, láminas de agua, etc. El único momento de cierta intensidad metropolitana se concentraba en los solares angulares que desembocaban en Postdamer Platz, donde dos discretos rascacielos superaban las ocho plantas de altura media del conjunto. Finalmente, para lograr senación de “variedad” y “espontaneidad”, los edificios fueron proyectados por arquitectos diferentes. El proyecto Daimler-Benz se complementó con la hilera de bloques que conforman la franja A+, desarrollada por Vittorio Gregotti; y la zona triangular de Sony, proyectada por Helmut Jahn y articulada en torno a una plaza cubierta (el Foro Sony) que en su vértice estaba rematada por un tercer rascacielos.

Friedrichstrasse, Pariser Platz, Spreebogen, Wasserstadt Oberhavel, Alexander Platz, Potsdamer Platz, entre otros, son intervenciones que han convertido a Berlín en una perfecta ciudad poshistórica, en una colección de escenarios que recrean un pasado filtrado, homogéneo y coherente, el pasado deseado del que la historia privó a la ciudad”¹¹⁵.

3.6.5 La gestión

“El Berlín reunificado, que se aprestaba a dar el salto hacia la globalización, había cambiado radicalmente respecto a la ciudad de 1987, todavía dividida, subsidiada y adormecida en la ensoñación del Estado del Bienestar. En la nueva realidad berlinesa era necesario contar, en primer lugar, con la Treuhand-Anstalt, la empresa pública creada para privatizar las propiedades de la antigua República Democrática Alemana y, en segundo lugar, con los promotores internacionales.

La primera, propietaria de los bienes inmobiliarios del antiguo Berlín Oriental, decidió poner en venta el suelo urbano del que se disponía por bloques de manzana, enormes superficies que tan sólo eran asequibles a grandes empresas. Con este enfoque, la estrategia del IBA (Internationale Bauausstellung), que consistía en ir reconstruyendo la ciudad de manera quirúrgica, parcela a parcela, dejó de ser operativa. Más conflictivo aún fue el encuentro entre el nostálgico modelo público del IBA y el descarnado modelo privado de Berlín 2000. Los promotores que compraron estos solares, los denominados *project developers*, construían para compañías desconocidas a las que, posteriormente, alquilarían o venderían los edificios. Su trabajo consistía en adquirir el terreno, gestionar los trámites administrativos, buscar inversiones y ejecutar la obra, por lo que

¹¹⁵ VÁZQUEZ, Carlos. Op. Cit. P. 51

no les interesaba ni la arquitectura ni la reconstrucción de la identidad de la ciudad, sino tan sólo amortizar sus inversiones”¹¹⁶.

3.7 Aspectos negativos en el manejo de la renovación

Es cierto que las operaciones urbanas analizadas se consideran intervenciones exitosas, esto gracias en gran medida a que han concretado su principal objetivo en un alto porcentaje o en su totalidad; sin embargo, estos modelos de renovación urbana –al igual que muchas otras operaciones similares– no han estado exentos de problemas, ya sea en el proceso de formulación y ejecución o por la generación de efectos colaterales negativos.

Un primer problema, son las limitaciones u omisiones que se presentan en la definición y alcance de los proyectos, y en ello, la lógica excluyente y la privatista tienen mucho que ver. Un ejemplo de esto es el detrimento de los componentes urbanísticos estratégicos de las operaciones frente a los objetivos de valorización y viabilidad financiera; la renovación y gestión urbanística se subordina a criterios de rentabilidad y especulación inmobiliaria, hecho que puede incluso obligar a replantear el carácter y objetivo de la actuación, “aunque la intervención urbana exija la proyección de vivienda y equipamientos, prevalece la demanda de la renta por actividades y funciones productivas”.

En el caso de la reconversión del viejo Puerto de Madero; según Ludueña¹¹⁷, la visión privatista y la normativa igualmente condicionante promovida por la Corporación Antiguo Puerto Madero, se subordina a las demandas ilimitadas de privatizar la renta urbana a costa del estado y de la comunidad. Ludueña aclara además que aunque la flexibilidad y la agilidad con que puede operar una Corporación como esta es importante, facilitar una intervención no significa dejar de lado las acciones que puedan lograr efectos más equitativos; “si las plazas hubieran sido diseñadas con la comunidad no habría falsas barrancas o excusas insostenibles, si los recursos de canje y otros tipos de trueques los utilizaran para promover servicios a niños y abuelos no desnaturalizaría el mandato”¹¹⁸.

Por otro lado, la definición y promoción de intervenciones sólo por parte de actores privados o en las que predomina la dimensión física o morfológica, también poseen limitaciones en sus actuaciones; tal situación se refleja en el proyecto de Parque Central Bavaria, cuando la operación se circunscribe a un hecho urbano finito o de gestión como era la propiedad de los inmuebles a intervenir, la actuación no tiene mayor efecto catalizador en su contexto; incluso bajo las circunstancias actuales, teniendo en cuenta el movimiento inmobiliario que se ha suscitado en el sector, donde las nuevas intervenciones obedecen a lógica financiera y se presentan como una serie de operaciones individuales que no generan un mayor aporte a la ciudad, hecho que ha podido ser regulado en la concepción inicial del proyecto.

¹¹⁶ *Ibíd.* p. 45

¹¹⁷ LUDUEÑA, Manuel. *Emprendimientos urbanos: grandes o pequeños en red?*, dos modelos de gestión: Puerto Madero y Buenos Aires Sur. Ciudad de Panamá, 2007. Trabajo (Especialización sobre Políticas del Suelo Urbano en América Latina). Lincoln Institute of Land Policy, Programa para América Latina y El Caribe. p. 27

¹¹⁸ *Ibíd.* p. 27

Una situación similar ocurre en Parque Tercer Milenio, una intervención sin precedentes en cuanto a la dimensión y la gestión de suelo en proyectos de renovación en la ciudad de Bogotá; el gran espacio público aunque logró transformar la imagen de un sector socialmente deprimido, no ha generado grandes cambios en la dinámica urbanística y social de este sector céntrico de la ciudad. Ahora bien, esta no es la mayor crítica que recibe esta operación, según Jaramillo¹¹⁹, las intervenciones estatales en el centro tradicional, y particularmente las correspondientes al Parque del Tercer Milenio y a otras acciones sobre el espacio público, se han hecho de manera unilateral a cargo del erario público, y sin ninguna retribución por parte de los propietarios de las tierras e inmuebles que eventualmente puedan verse favorecidas con ellas.

“Lo cierto es que se pagó por unos terrenos degradados, sin mayor utilización económica, una suma muy superior al precio del suelo en el Centro Histórico que no sufría estos traumas. Da para pensar si en la tasación de estos lotes no estuvieron incorporadas las expectativas de crecimiento del precio generadas por la anticipación del impacto de las mismas obras estatales de recuperación de la zona, lo cual aparece como una paradoja muy difícil de aceptar (el Estado debe pagar el alza en el precio del suelo generada por su misma acción) sino que esto va en contravía del espíritu y de la letra de la Ley de Reforma Urbana. Esto último se defiende porque se dice que precisamente lo que se quiere es incentivar la inversión privada en esas áreas que es difícil de atraer, y que un cobro por parte del Estado elevaría los precios del suelo y desanimaría a los inversionistas”¹²⁰.

Desafortunadamente en la estrategia de inversión pública como factor impulsor y catalizador de procesos de renovación urbana, incluso bajo una lógica privatista, el eslabón débil es, precisamente, la ausencia de un compromiso inversor por parte del sector privado.

Otro problema o consecuencia negativa, la cual es inherente al proceso y al producto de este tipo de transformaciones, es la exclusión de grupos sociales y el aburguesamiento* de las zonas renovadas. Estas circunstancias son efecto de instancias insuficientes de participación, la reubicación de residentes y usuarios de las áreas de actuación y, la valorización y especulación inmobiliaria; determinando el desplazamiento de la población vulnerable y de bajos recursos, y el posicionamiento de grupos sociales económicamente fuertes.

En el proyecto de Ciudad Victoria en Pereira, Catalina Ortiz¹²¹ señala que el proceso de reubicación ha sido cuestionado, ya que se privó a parte de la población trasladada de la localización que garantizaba su sustento; los inquilinos y una fracción de la población fueron reubicados en la periferia en viviendas de interés social. Por otro lado, los derechos de la

¹¹⁹ JARAMILLO, S. Op. Cit., p. 35

¹²⁰ *Ibíd.* p. 36

* El aburguesamiento se entiende en el sentido de su concepción original, es decir, la transformación de un barrio pobre urbano en un barrio de clase media o media alta. Este es el fenómeno más frecuente en las áreas urbanas centrales deterioradas que son objeto de procesos de recuperación. En este sentido, también se emplea el término desplazamiento entendido como el fenómeno que ocurre cuando un grupo económicamente débil es desplazado por otro más fuerte.

¹²¹ ORTIZ, Catalina. Reconfigurando los espacios centrales con equidad territorial?, la negociación de grandes proyectos urbanos a través de planes parciales de renovación, 2010. Ponencia (IX Seminario ACIUR de Investigación Urbana y Regional). p. 21

población marginada fueron vulnerados, al no estar organizada y carecer de representación directa en el proceso de participación, y se atuvo simplemente a la asistencia social ofrecida por el gobierno. Ortiz también En general, el enfoque del programa de transformación en relación a los problemas sociales no cubre la totalidad de la población, además, tan pronto el gobierno de turno terminó su periodo, algunos de los programas sociales fueron suspendidos y sólo se mantiene el componente asociado a la generación de empleos por parte de una de las empresas privadas que se ubicó en el proyecto.

Estas operaciones urbanas no sólo son causales de exclusión y especulación en las áreas renovadas, también generan una dinámica similar en los territorios que las rodean; pero es más complicado cuando la especulación es sobre inmuebles de propiedad privada que aún no han sido intervenidos, hecho que dificulta la ejecución de los proyectos. Por ejemplo en Ciudad Victoria, el componente residencial no se ha terminado debido al aumento especulativo de los precios del suelo en las unidades de actuación restantes.

De igual forma y con respecto al obstáculo que puede ser la gestión de inmuebles en las intervenciones, se encuentra la fragmentación de la propiedad y la multiplicidad de actores vinculados –de una forma u otra– al parque inmobiliario; hechos que dificultan los procesos de concertación y negociación, y el reajuste de tierras.

Según Arantxa Rodríguez¹²², el predominio de la dimensión física y formal de la intervención, y de los criterios privatistas y de viabilidad financiera, así como la ausencia de estrategias de gestión, de promoción económica y de asistencia social, integradas y coordinadas con agentes públicos y privados, no es accidental; por el contrario, es el reflejo de la tendencia a considerar la renovación urbana como una consecuencia cuasi-espontánea y no como una problemática directa de la reconversión urbanística.

¹²² RODRÍGUEZ, A. Op. cit., p . 103

4. Una actuación exploratoria en la búsqueda de parámetros para la definición del proyecto de renovación

Con base en los conceptos expuestos en el marco teórico –especialmente los de renovación y análisis urbano– y algunas de las características y criterios encontradas en los *estudios de caso*, en este capítulo se hará una *actuación exploratoria en la búsqueda de parámetros para la definición del proyecto de renovación urbana*. Esta actuación exploratoria consiste en el *diagnóstico integral* y particularización de un lugar específico de la ciudad, a través de la identificación y análisis de sus *características urbanas, urbanísticas**, sociales y económicas; el estudio de los procesos de desarrollo histórico, la función y la forma urbana, los usos y las actividades, los grupos sociales y la dinámica económica urbana, permite reconocer y comprender los *hechos urbanos* que han determinado el desarrollo, crecimiento, transformación, y en el caso específico de la renovación, obsolescencia del espacio urbano, asimismo, el análisis posibilitará indagar las condiciones que pueden potenciar un proceso de renovación y responder a la dinámica urbana actual.

Para el desarrollo de la actuación, es necesario la selección y localización de un *área de estudio*; según Rossi¹²³, a partir de la interrelación que se estima existe, entre cualquier elemento urbano y un hecho urbano de naturaleza más compleja hasta la ciudad en la que se manifiestan, se debe aclarar a que contorno urbano se refiere, siempre que se aborde un estudio en la ciudad o se enfrente un problema urbano, es necesario definir los límites del área del que se ocupa; una pieza urbana, el *área-estudio*, no sólo es un elemento cualitativo específico de la ciudad, también es un método de trabajo, una parte de ciudad ofrece mayores criterios de concreción desde el punto de vista del conocimiento.

Para la selección del *área de estudio* –la cual posteriormente será el área base para la delimitación y formulación del proyecto de renovación–, se consideraron parte de los criterios utilizados en la elección de los *estudios de caso*, además de ciertas características comunes identificadas en estos; áreas urbanas centrales, estratégicamente localizadas, reconocidas en el imaginario colectivo, que presenten subutilización, abandono, deterioro y/o una crítica situación

* Las *características urbanas* se refieren al carácter y función de parte del *área-estudio*, es decir, como elemento constituyente del conjunto urbano; las *características urbanísticas*, consisten en la proyección de los *hechos urbanos* sobre el territorio, la individualización del *área-estudio* como unidad del conjunto urbano que ha emergido en determinado momento, como una parte de la ciudad que ha adquirido un carácter propio, preciso y/o diferente.

¹²³ ROSSI, A. Op. Cit., p. 114

social, además de haber sido objeto de planes o proyectos de intervención en ocasiones anteriores. Acorde con lo anterior, se elige el Centro Tradicional de la ciudad de Bogotá como ámbito urbano para la localización del *área de estudio*.

Ilustración 4-1: Localización Centro Tradicional de la ciudad de Bogotá.

Fuente: elaboración propia



“Como en casi todas las grandes ciudades latinoamericanas, en Bogotá existe una preocupación muy extendida por la suerte del Centro de la ciudad (...). La representación dominante es la de que el Centro está atravesando un proceso de “decadencia”, de “deterioro”. Los componentes de esta imagen no son muy precisos, y ciertamente no siempre son coherentes entre sí, ni tampoco se puede decir que corresponden rigurosamente a las evidencias empíricas. Pero es una

representación que tiene un gran poder social cuya coherencia es más ideológica que lógica y estructura prácticas de envergadura. Una de ellas, claro está, son las acciones encaminadas a corregir este deterioro, a “recuperar” el Centro”¹²⁴.

Jaramillo señala además que, “a lo largo del tiempo se han suscitado diversas intenciones de intervención en el Centro de la ciudad, políticas, proyectos o acuerdos normativos que buscan detener la tendencia de deterioro que caracteriza a su ambiente urbano, sin embargo, el carácter incipiente del uso de estas herramientas es precisamente una razón que hace que bien valga la pena reflexionar sobre el asunto”¹²⁵.

Una de estas intenciones de intervención es el proyecto normativo Plan Zonal Centro de Bogotá (PZCB)¹²⁶, el cual regula un área aproximada de 1.730 *ha*, delimitadas al norte por la calle 39, al sur por la calle 1ª, al oriente por el borde de los cerros y al occidente por la carrera 30 o Avenida Ciudad de Quito. El PZCB tiene como objetivo principal reordenar el Centro y detener la tendencia de deterioro que lo caracteriza; para ello se han establecido diferentes estrategias e instrumentos de acción, entre estas, la definición de tratamientos urbanísticos: conservación, consolidación, mejoramiento integral, desarrollo y renovación urbana.

A partir del área que cobija el tratamiento de renovación urbana y teniendo en cuenta de igual manera los criterios antes citados, se delimitará el *área de estudio*. La aplicación de uno de estos criterios se traduce en la identificación de las zonas que presentan el mayor grado de obsolescencia urbana; el PZCB definió una franja de intervención prioritaria en renovación

¹²⁴ JARAMILLO, S. Op. Cit., p. 3

¹²⁵ *Ibíd.*, p. 3

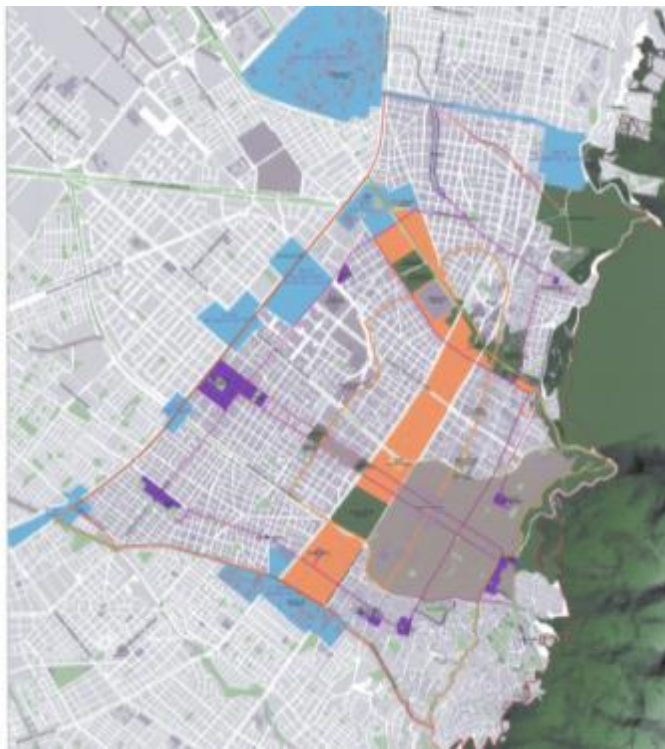
¹²⁶ Dto. 492 de 2007. Bogotá D.C., Secretaría Distrital de Planeación, 2007.

urbana, dicha franja está localizada entre la Carrera 10ª y la Avenida Caracas, y entre la Avenida de La Hortúa y la Avenida Calle 26.

Ahora bien y al citar una vez más a Rossi, a partir de otros elementos del área urbana tomada en su conjunto, se puede definir o describir el *área de estudio*; por ejemplo, el sistema viario, elemento compositivo estructural de la ciudad, el cual sirve para diferenciar microterritorios funcionales y sociales. De este modo y a partir de los ejes viales principales, se reconocen una serie de subzonas en la franja de intervención prioritaria: *San Bernardo*, entre la Avenida de La Hortúa y la Avenida Calle 6ª; *La Capuchina*, entre la Avenida Calle 13 y la Avenida Calle 19; y *La Alameda*, entre la Avenida Calle 19 y la Avenida Calle 26.

Ilustración 4-2: Franja de intervención prioritaria PZCB.

Fuente: elaboración propia



De estas subzonas y acorde con otro de los criterios de selección y los potenciadores artificiales para la consolidación de una centralidad definidas en el marco teórico, *La Alameda* es la que presenta mayores ventajas comparativas en términos de localización estratégica: aunque todas las subzonas presentan importantes infraestructuras viales y de transporte, *La Alameda* es la única que está delimitada por la Avenida Calle 26, uno de los principales ejes viales y de concentración de actividades superiores de la ciudad, el cual entre otros, permite la conexión con otras centralidades y el aeropuerto internacional El Dorado, además, en un futuro próximo *La Alameda* estará servida de tres troncales del sistema de transporte masivo Transmilenio, y contará con la

única estación de articulación e intercambio de las tres troncales, Avenida Caracas, Avenida Décima y Avenida Calle 26. De igual forma, la cercanía a zonas de vivienda de alta densidad –La Macarena y el Centro Internacional–, a reconocidos espacios públicos y culturales –parque La Independencia, el futuro parque Bicentenario y la alameda Carrera 13, la plazoleta de Las Nieves, el museo Nacional, el museo de Arte Moderno, la biblioteca Nacional, el teatro Jorge Eliécer Gaitán, el Planetario y la plaza de toros La Santa María–, y al nodo de actividades de alta jerarquía Centro Internacional, son algunas de las potencialidades que distinguen el área frente a su localización.

Por último y tal como lo establece Rossi¹²⁷, para comprender y definir mejor cierto fenómeno o las características de un área, es necesario examinar áreas colindantes, las que constituyen precisamente cierto contorno, para ver si tal fenómeno o característica es completamente anormal o bien es producto de condiciones más generales de la ciudad. Por tal motivo y con base en el reconocimiento de momentos de crecimiento y transformación histórica similares, y de caracteres de semejanza física, funcional y social, se incluyen dentro del *área de estudio* "La Alameda", hechos urbanos congruentes con esta, como los localizados al oriente y occidente de la franja de intervención prioritaria, en los territorios comprendidos entre las Avenidas Calle 19 y 26, entre Carreras 7ª y 10ª, y Avenida Caracas y Carrera 17.

Ilustración 4-3: Localización barrio La Alameda.

Fuente: Plan Zonal Centro de Bogotá (PZCB), Decreto 492 de 2007.



A continuación se analizan factores históricos, espaciales, económicos y sociales, como influjos determinantes en el desarrollo, transformación y obsolescencia del *área de estudio*; la localización y comprensión de los *hechos urbanos* y el problema peculiar de deterioro del territorio delimitado entre, la Avenida Carreras 7ª y Carrera 17, y entre la Avenida Calle 19 y Avenida Calle 26, un área total de 60.5 *ha* localizadas en la periferia norte del Centro Tradicional de la ciudad de Bogotá.

¹²⁷ ROSSI, A. Op. Cit., p. 112

Ilustración 4-4: Delimitación del área de estudio.
Fuente: elaboración propia.



4.1 Características urbanas

Las *características urbanas* se refieren al carácter y función de parte del *área-estudio*, es decir, como elemento constituyente del conjunto urbano; en este aparte se incluye el análisis del *área de estudio* en el marco de la totalidad del territorio del Centro Tradicional y de la ciudad de Bogotá, con el fin de aportar a la comprensión del carácter, función y estado de obsolescencia de la pieza. Se trata de ofrecer elementos de interpretación del fenómeno urbano del *área de estudio* a partir de tres temas principales: i) el desarrollo histórico de los procesos de transformación del territorio Central articulado al crecimiento de la ciudad de Bogotá; ii) el comportamiento del suelo y la dinámica del mercado inmobiliario en el Centro, comparado con el resto de la ciudad; y iii) el rol del área de estudio dentro del conjunto urbano.

4.1.1 El desarrollo histórico de los procesos de transformación

Para la comprensión del fenómeno urbano que hoy día identifica al *área de estudio*, es propicio conocer los hechos que han determinado el proceso de desarrollo y transformación de este espacio, su *desarrollo histórico*. Para tal fin y teniendo en cuenta su carácter de parte del Centro Tradicional, se retoman fragmentos de las hipótesis interpretativas sobre el desenvolvimiento histórico del Centro que hace Samuel Jaramillo en su ensayo, *Reflexiones sobre las Políticas de*

*Recuperación del Centro (y del Centro Histórico) de Bogotá*¹²⁸; hipótesis en las cuales el autor expone –desde una perspectiva socio-económica– una corta revisión de los hechos que han acompañado la formación, crecimiento y mutación del Centro, con especial acento en el fenómeno denominado “decadencia del Centro”.

En este especial acento, Jaramillo resalta la importancia del entendimiento del fenómeno de decadencia en toda su extensión, y lo esquematiza con claros elementos que permiten reconocer las características y consecuencias de esta problemática: “por alguna razón que generalmente se atribuye a errores de planificación u omisiones estatales¹²⁹, el Centro deja de ser atractivo para las actividades más nobles, tanto residenciales como no residenciales; la congestión, la inseguridad, a menudo se señalan como los principales factores que conducen a que las actividades terciarias superiores abandonen el Centro de la ciudad y busquen localizaciones alternativas (...)”¹³⁰; lo mismo sucede con los grupos de altos y medianos ingresos, debido a esto “el Centro comienza a deteriorarse: el precio de los inmuebles cae, no se vuelven a hacer inversiones ni se mantienen los edificios, el Estado abandona la manutención del espacio público del cual se apoderan vendedores ambulantes que lo desgastan aún más, los propietarios de las viviendas las abandonan o las convierten en inquilinatos”¹³¹.

Estos hechos llevan al aumento de la inseguridad y la congestión, creando y realimentado “un círculo vicioso que amenaza con conducir a un colapso social el Centro”¹³²; más preocupante aún como reconoce Jaramillo, a la pérdida de una herencia cultural muy apreciable, el patrimonio arquitectónico del Centro de la ciudad.

Para argumentar sus apreciaciones y como se anotaba en el párrafo inicial, Jaramillo establece un esquema histórico simplificado sobre la consolidación y transformación del Centro Histórico y Centro Tradicional de la ciudad de Bogotá, desde su fundación en el siglo XVI, hasta la ciudad contemporánea.

▪ La ciudad monocéntrica

Desde su fundación en el año de 1.538 y hasta mediados del siglo XIX, Bogotá no presentó una población mayor a los 50.000 habitantes y “su estructura física era la típica de las ciudades hispánicas en América: cuadrícula ortogonal homogénea con un esquema concéntrico de jerarquización socio-espacial. La Plaza principal era el núcleo que aglutinaba las sedes de las principales actividades políticas, administrativas y religiosas, el comercio y las residencias de las

¹²⁸ JARAMILLO, S. Op. Cit.

¹²⁹ ROJAS, Eduardo. Volver al centro, la recuperación de áreas urbanas centrales. 1a. ed. Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo, 2004. Citado por: JARAMILLO, Samuel. Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá, noviembre 2006. CEDE - Facultad de Economía, Universidad de los Andes [en línea] www.economia.uniandes.edu.co p . 4

¹³⁰ JARAMILLO, S. Op. Cit., p. 4

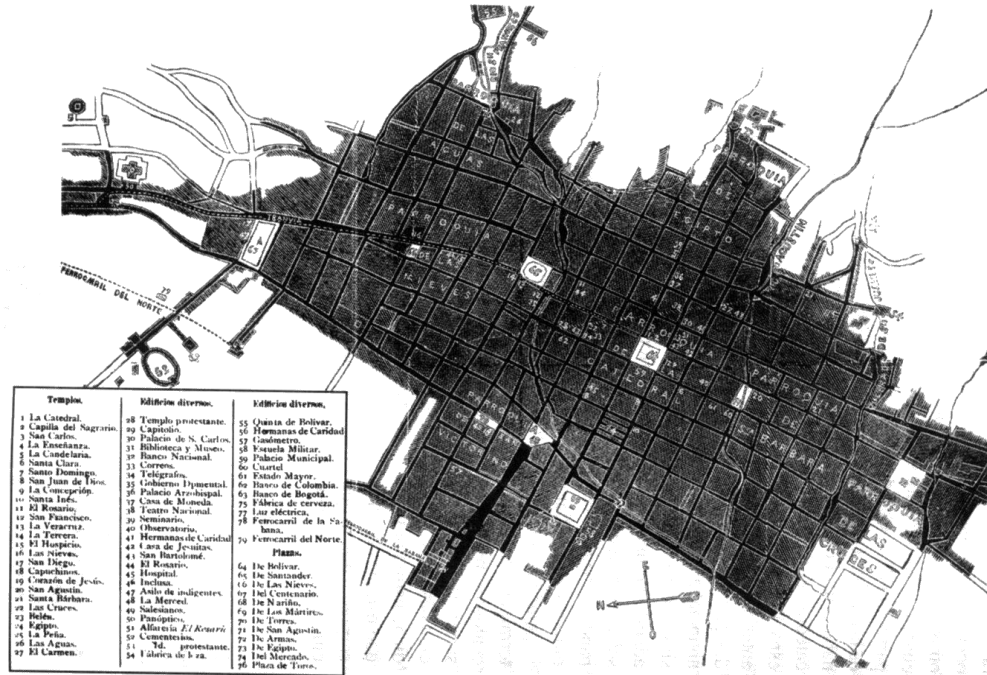
¹³¹ *Ibíd.*, p. 4

¹³² *Ibíd.*, p. 4

familias más ricas y prestantes. El aprecio social iba disminuyendo paulatinamente hacia la periferia hasta llegar a los bordes donde vivía la gente más pobre”¹³³.

Ilustración 4-5: Estructura urbana de Bogotá en el año 1891.

Fuente: cortesía Morales, S.



Por otro lado, vale la pena resaltar algunas de las características socio-económicas que Jaramillo reconoce en este período; “la pauta de segregación era un poco peculiar: aunque los más pudientes se localizaban en el núcleo central y la periferia era exclusiva de los más pobres, (...) muchos individuos pertenecientes a sectores populares vivían en las áreas privilegiadas; era práctica común por parte de las familias ricas el alquiler de las plantas bajas a artesanos y pequeños comerciantes que combinaban sus tiendas y talleres con sus viviendas. (...) Así mismo el uso de los lugares centrales era compartido por todos los grupos, en lo que influía indudablemente la talla muy modesta de la ciudad”¹³⁴.

Durante las últimas décadas del siglo XIX y las primeras décadas del siglo XX, la población de Bogotá crece a un ritmo acelerado, en 1900 llega a los 100.000 habitantes y en 1928 a 235.000 habitantes; sin embargo, el tamaño de la ciudad sólo aumenta en 50%, por lo que se deduce un proceso de densificación más que de extensión del Centro Fundacional. “El esquema concéntrico de organización socio-espacial permaneció durante todas estas épocas de veloz crecimiento, con una novedad: las áreas ocupadas por los sectores de altos ingresos, y en menor medida por las

¹³³ *Ibíd.*, p. 5

¹³⁴ *Ibíd.*, p. 5

actividades terciarias superiores y de comercio se fueron ampliando al área inmediatamente contigua hacia el norte”¹³⁵.

▪ La expansión suburbana

La tendencia de crecimiento acelerado se hace aún más evidente durante la etapa denominada por Jaramillo como “expansión suburbana”(1930-1950). En esta etapa el autor señala un elemento característico y determinante de la nueva ciudad; ya no solamente crece de manera compacta y densificada, también aparecen desarrollos periféricos discontinuos. “A partir de los años 30 comienzan a proliferar estas nuevas unidades espaciales periféricas, desarrolladas por fraccionadores y propietarios territoriales, destinadas tanto a sectores de altos ingresos (urbanizaciones residenciales) como a grupos populares (barrios obreros)”¹³⁶.

Ilustración 4-6: Expansión suburbana de Bogotá, 1933.

Fuente: cortesía Morales, S.



Si bien Jaramillo analiza que en esta etapa de la ciudad, el tipo de crecimiento no tiene una relación directa con las características socio económicas de los pobladores, interpreta que la expansión suburbana obedece en gran medida “a mecanismos del mercado del suelo propiamente dichos y al veloz ritmo de crecimiento y densificación de la ciudad; la ciudad central estaba rodeada por un anillo de asentamientos muy pobres y de actividades utilitarias (la industria incipiente de la época) que constituían una barrera para la expansión paulatina (...) por la vía de la compra-venta gradual de terrenos, particularmente cuando los lotes ya estaban edificadas”¹³⁷. Lo anterior sumado a, la retención del suelo contiguo al Centro por parte de sus

¹³⁵ *Ibíd.*, p. 5

¹³⁶ *Ibíd.*, p. 6

¹³⁷ *Ibíd.*, p. 7

propietarios y la dificultad para ofrecer a los sectores de altos ingresos espacios con baja densidad, zonas verdes y especialización funcional dentro del perímetro consolidado, explica e impulsa el salto en busca de suelo edificable a las afueras del área urbanizada.

Según Jaramillo¹³⁸, esta tendencia no alteró la importancia del Centro, el cual mantuvo su connotación como: lugar de encuentro y de interacción entre todas las clases sociales de la ciudad; y foco indiscutible y exclusivo de las actividades terciarias superiores, como la gestión estatal, las actividades financieras y el comercio de lujo. El Centro en esta etapa más bien era objeto de modernización, era necesario adecuarlo a las exigencias de los procesos de cambio y de crecimiento de la ciudad; en esta época se abrieron dos avenidas amplias que atravesaban el Centro, la Avenida Jiménez y la Avenida Caracas.

▪ Emigración de elites

Ante el fuerte crecimiento de la ciudad durante la década de los años cincuenta, se desata la segregación y polarización socio-espacial que ha dictado la tendencia en Bogotá durante los últimos años. Jaramillo reconoce tres hechos importantes en sus hipótesis sobre la “huida” de los grupos de altos ingresos hacia la periferia norte de la ciudad, y la eventual mutación y deterioro del Centro Tradicional.

Dos de estos elementos se entienden como resultado de las fuerzas del mercado inmobiliario y de la naturaleza de la economía que dominada al País durante el siglo XX. “En primer lugar una parte del parque inmobiliario central ocupado tradicionalmente por residencias de altos ingresos es desplazado por actividades terciarias. Esto a través del mecanismo usual del mercado del suelo: el comercio y las actividades terciarias suelen arrojar rentas mayores que la actividad habitacional, aún la de la sección alta del mercado residencial”¹³⁹. De igual forma, la dinámica económica urbana incidió en las características espaciales que configuraban el Centro de la ciudad; los promotores se concentraron en la producción de edificios para arrendar a la nueva capa de ingresos medios que comenzaba a ampliarse en la ciudad, capa producto de la promoción del capitalismo; “de nuevo, el mercado inmobiliario generó algo que puede parecer paradójico: la construcción para sectores medios, dada su mayor densidad constructiva, pudo desplazar viviendas de clase alta pero de menor densidad”¹⁴⁰.

Por último y como tercer hecho, un fenómeno de mutación social es la hipótesis más contundente que expone Jaramillo. Dicho fenómeno es caracterizado y estimulado, por el crecimiento desbordado de la ciudad después de los años 50 y el cambio en su estructura social, y por supuesto, el efecto que tienen estos elementos sobre los grupos de altos ingresos. Según Jaramillo, en la ciudad tradicional de pequeña escala, la segregación socio-espacial no jugaba un papel tan importante en los procesos de diferenciación social, los “ricos” garantizaban su hegemonía social; “en una ciudad pequeña, con el peso social de las grandes familias que tenían una miríada de dependientes, los individuos de las elites podían compartir el espacio con otros

¹³⁸ *Ibíd.*, p. 7

¹³⁹ *Ibíd.*, p. 8

¹⁴⁰ *Ibíd.*, p. 8

grupos, con la seguridad de que serían respetados y de que su preeminencia no corría riesgo de no ser reconocida”¹⁴¹.

Ilustración 4-7: Crecimiento acelerado de la Ciudad, 1960.

Fuente: cortesía Morales, S.



De esta manera, el crecimiento poblacional y la aparición de nuevas clases sociales (proletariado) que no poseen relación social directa con la elite, genera una definitiva segregación social. “Esto conduce a que paulatinamente se erosione lo que podríamos llamar la “hegemonía espacial” de las elites: es más difícil obtener el respeto por una masa cada vez más numerosa y anónima que no reconoce automáticamente sus privilegios; (...) la “huida a la periferia” por los grupos privilegiados tuvo el sentido de intentar reconstruir este dominio sobre las prácticas espaciales que ya no era factible de ejercer en la ciudad central como en el pasado (...)”¹⁴².

En estas “urbanizaciones residenciales” se busca de manera bien explícita garantizar la homogeneidad social, no solamente a través de mecanismos de precio sobre los inmuebles o el suelo, también mediante normas urbanas. Esto marcaría un camino claro para Bogotá y muchas otras ciudades Latinoamericanas, que sobre una marcada segregación social llevarían a las ciudades a una “bipolaridad” espacial.

Lo preocupante del éxodo de los grupos de altos ingresos, es el efecto negativo que tuvo en el Centro de la ciudad. Jaramillo habla de la “tugurización” o “inquilinización” de muchos de los antiguos inmuebles de la ciudad, que tras el abandono por familias de altos ingresos, son

¹⁴¹ Ibíd., p. 9

¹⁴² Ibíd., p. 9

habilitadas para nuevos usos, como alquiler, lo cual genera el deterioro no sólo físico de los inmuebles, también el social, debido a “el modesto nivel social de sus ocupantes”.

“Pero durante todo este tiempo, y con un momento culminante a mediados de los años 70, el Centro como un todo vive una época de esplendor en cuanto asiento de las actividades terciarias superiores”¹⁴³. “De nuevo, las políticas gubernamentales se orientaban más a adaptar al Centro a su actividad creciente y no existía mayor preocupación por su eventual desfallecimiento. La orden del día era “modernizar” el Centro, promoviendo el reemplazo de inmuebles antiguos por edificios más altos y con estilos arquitectónicos más recientes, abrir avenidas para mejorar la movilidad y tener un efecto simbólico de actualización”¹⁴⁴. Jaramillo considera que si bien el Centro aún mantenía su supremacía como centro de actividades terciarias, la “huida a la periferia” por las clases altas, sería el inicio del deterioro del Centro Tradicional de la ciudad de Bogotá.

▪ La etapa reciente

La etapa reciente es contemplada por Jaramillo a partir de mediados de los años 70, Bogotá contaba con 2'888.000 habitantes; en esta etapa, el Centro se caracteriza por una pérdida de “peso relativo”, hecho evidenciado en el éxodo de actividades terciarias especializadas o superiores, como consecuencia –en gran parte– de los fenómenos reconocidos en las etapas anteriores. El autor sustenta con la explicación de tres situaciones o hechos urbanos, la “supuesta o real decadencia del Centro”¹⁴⁵.

○ La invasión del Centro Popular

La primera de estas situaciones expuestas por Jaramillo, es la consolidación y eventual expansión del Centro Popular sobre el Centro Tradicional (No Popular); el Centro Popular se concentraba inicialmente al occidente del Centro Tradicional –en la plaza de San Victorino y sus alrededores– y es descrito por Jaramillo¹⁴⁶, como un área de actividades centrales que era usada de manera más exclusiva por grupos populares para el comercio y otras prácticas complementarias. El autor también señala que las pautas socio-espaciales de estas actividades contrastan con las que predominaban en el Centro Tradicional: en las centralidades populares se aprecia el abigarramiento, la mezcla de usos, el regateo, el anuncio a viva voz y las ventas ambulantes; elementos que tienden a ser percibidos por otros grupos como equivalentes a desorden y precariedad. Jaramillo reconoce estos aspectos además como contradictorios; con frecuencia estas prácticas tienen incompatibilidades en el plano de lo simbólico, lo que dificulta que puedan desarrollarse en el mismo espacio.

¹⁴³ *Ibíd.*, p. 10

¹⁴⁴ *Ibíd.*, p. 11

¹⁴⁵ *Ibíd.*, p. 11

¹⁴⁶ *Ibíd.*, p. 11

Los altos costos en el mercado inmobiliario mantuvieron al margen estas actividades del Centro Tradicional, sin embargo, el acelerado crecimiento de la ciudad multiplica los usuarios y oferentes de estos servicios centrales populares. De igual manera Jaramillo¹⁴⁷ relata que, la eclosión de la informalidad potencia el número de vendedores ambulantes y de pequeños negocios de auto-subsistencia, los cuales son atraídos de manera preferente por el Centro de la ciudad. A partir de la década de los años 60, el Centro Popular comienza a permear el área adyacente del Centro Tradicional.

“Paradójicamente, el mismo mercado inmobiliario bajo ciertas circunstancias contribuye a este desplazamiento; (...) el comercio orientado a sectores populares tiene tal velocidad de rotación del capital comercial y puede desarrollarse en locales de superficies comparativamente tan pequeñas, que pueden arrojar rentas por área de terreno superiores a las del comercio de clase media y alta, (...)”¹⁴⁸.

Este fenómeno tiene una causa-efecto similar al de la vivienda de clase alta; la expansión del Centro Popular desplaza las actividades terciarias de mayor jerarquía. Según Jaramillo, la incompatibilidad simbólica o la incongruencia espacial, es lo que genera un mayor impacto sobre el Centro Tradicional; “basta que uno o dos locales muten hacia una actividad popular, para que sea difícil mantener otras actividades en un área mucho más extensa, lo cual amplifica los impactos de estas *mutaciones*”¹⁴⁹. Tal y como sucede con los grupos sociales de altos ingresos, las actividades financieras buscan un sitio en donde restablecer su congruencia espacial.

El autor señala que el desbordamiento del Centro Popular sobre el Centro Tradicional se da en Bogotá de manera paulatina, y tiene varios efectos, entre ellos: el desplazamiento gradual del nodo de actividad terciaria superior; y la baja en los precios del suelo, que a mediados de los años 60 eran los más elevados de la ciudad. “Las actividades terciarias superiores no desaparecen totalmente del Centro Tradicional, pero claramente este pierde en ese campo su exclusividad e incluso su preeminencia; otra consecuencia de este movimiento es una tendencia del Centro a especializarse en usuarios de bajos ingresos”¹⁵⁰.

Jaramillo además determina uno de los efectos más preocupantes que tiene esta dinámica en la lógica espacial de la ciudad: “la segregación, que ya es muy acentuada en términos residenciales, ahora se extiende al uso más general de la ciudad. Se debilita la función del Centro de ser lugar de reunión y convergencia de todos los grupos y la ciudad comienza a carecer de un sitio de integración general”¹⁵¹.

¹⁴⁷ *Ibíd.*, p. 12

¹⁴⁸ *Ibíd.*, p. 12

* *Mutatis mutandis*, esto es similar a lo que se observaba en las ciudades norteamericanas muy segregadas: basta con que en un barrio blanco alguien le venda una casa a un negro, para que se rompa la homogeneidad simbólica y emigren los blancos y caigan los precios inmobiliarios.

¹⁴⁹ *Ibíd.*, p. 13

¹⁵⁰ *Ibíd.*, p. 13

¹⁵¹ *Ibíd.*, p. 14

○ **Aumento de la intensidad de uso y expansión física del centro**

De la popularización del Centro Tradicional, Jaramillo deduce el “aumento de la intensidad de uso” en este espacio, y que buena parte de los problemas funcionales que presenta, como la congestión, o el desgaste y los costos considerables de mantenimiento, provienen precisamente de la enorme cantidad de usuarios; entonces, el aumento de la intensidad de uso es consecuencia del considerable incremento poblacional que tiene la ciudad.

A partir de este hecho y como resultado del mismo, Jaramillo establece la segunda situación urbana causante de la pérdida de “peso relativo” del Centro Tradicional, “la expansión física del Centro”; una consecuencia esperable del veloz crecimiento de la ciudad y su población, es que el Centro se expanda.

“Cuando la ciudad era muy pequeña y existía un sólo Centro, este último reunía en su interior tanto actividades de escala general de la ciudad, como otras de ámbito mucho más restringido, de índole zonal o incluso local. Cuando la ciudad se expande, sobre todo en las proporciones en que lo hace Bogotá, muchas de estas actividades de orden zonal o local, necesariamente acompañan la expansión espacial de la vivienda. Surgen centralidades subordinadas que aprovisionan su entorno”¹⁵².

○ **La pérdida de residentes y cambios de uso del suelo conflictivos**

El tercer y último argumento expuesto por Jaramillo, es considerado consecuencia de los procesos antes descritos; la mutación y expansión del Centro, traen consigo un cambio importante en los usos y actividades que se desarrollaban en este. “El cambio de uso de áreas centrales, tanto en el interior del Centro inicial como en su expansión, a menudo se hace sobre un parque inmobiliario que no fue construido para esos fines y lo somete a una gran tensión con resultados con frecuencia muy destructivos tanto sobre los inmuebles mismos como sobre el espacio público”¹⁵³.

“La actividad comercial popular que invade el Centro Tradicional, (...) induce por lo general remodelaciones muy traumáticas y precarias que estropean edificios que en su uso original tuvieron un gran valor cultural y también genera lo siguiente: la actividad propiamente lucrativa se da normalmente en la planta baja, pero los pisos superiores de inmuebles que con frecuencia tienen bastante altura tienen poco atractivo; una consecuencia alarmante de ello es la de que estos edificios prácticamente se abandonan en los pisos altos, o se usan como depósitos o bodegas sin mayor mantenimiento, y en las plantas bajas se desfiguran y violentan”¹⁵⁴. Un ejemplo de estas transformaciones y consecuente deterioro del patrimonio arquitectónico del Centro, es la reutilización de zonas de vivienda para actividades comerciales y para los denominados usos de alto impacto o actividades semilegales o abiertamente ilegales, como

¹⁵² *Ibíd.*, p. 16

¹⁵³ *Ibíd.*, p. 16

¹⁵⁴ *Ibíd.*, p. 17

prostíbulos y bares no autorizados.

Según Jaramillo, un impacto de gran envergadura de todo este fenómeno de mutación traumática, es la pérdida de residentes en el Centro; “el desplazamiento causado por actividades más rentables, las incompatibilidades que muchas de estas actividades tienen con el uso habitacional, potenciado esto por la expansión física del Centro hace que un área muy considerable del Centro Tradicional, a pesar de que tenga una población flotante muy numerosa, tenga muy pocos habitantes propiamente dichos, que residan allí de manera permanente”¹⁵⁵.

Lo preocupante de este fenómeno son sus efectos colaterales; Jaramillo sustenta que no parece haber un mecanismo de control social comparable con el que ejerce una comunidad estructurada que ocupa un espacio, es decir, el nivel de residencialidad o habitabilidad del lugar. Por otro lado señala, que la rigidez de los horarios hace que los lugares centrales muy visitados en horas laborales se desertifiquen por las noches, y que esto sumado a la pérdida de la residencialidad y los usos de alto impacto, es un poderoso incentivo para que afluya hacia esos sitios las prácticas pato-sociales y la delincuencia; y que esta situación, es un soporte para la consolidación de un elemento en la representación que tiene un enorme influjo en la dinámica del Centro: su identificación como lugar inseguro por excelencia; un componente muy importante del discurso del “deterioro del Centro”.

4.1.2 Caracterización económica: el mercado inmobiliario

A partir de la interpretación y exposición del desenvolvimiento histórico del Centro Tradicional de la ciudad de Bogotá que hace Samuel Jaramillo, “la decadencia del Centro puede esquematizarse de la siguiente manera: por alguna razón que generalmente se atribuye a errores de planificación u omisiones estatales,¹⁵⁶ “el Centro deja de ser atractivo para las actividades más nobles, tanto residenciales como no residenciales”¹⁵⁷. La invasión del Centro Popular sobre el Centro Tradicional, la incongruencia espacial simbólica, el aumento en la intensidad del uso del espacio urbano, los cambios de uso del suelo conflictivos, la congestión y la inseguridad, se señalan como los principales factores que conducen a que las actividades terciarias superiores abandonen el Centro de la ciudad y busquen localizaciones alternativas, situación similar ocurre con la habitación y los residentes de altos y medianos ingresos; “como consecuencia de ello el Centro comienza a deteriorarse: el precio de los inmuebles cae, no se vuelven a hacer inversiones ni se mantienen los edificios, (...) los propietarios de las viviendas las abandonan o las convierten en inquilinatos”¹⁵⁸.

Esta transformación progresiva y en muchas de sus manifestaciones, traumática, ha tenido repercusiones importantes y como se ha ejemplificado, entre otros, en la dimensión económica

¹⁵⁵ *Ibíd.*, p. 17

¹⁵⁶ ROJAS, Eduardo. *Volver al centro, la recuperación de áreas urbanas centrales*. 1a. ed. Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo, 2004. Citado por: JARAMILLO, Samuel. Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá, noviembre 2006. CEDE - Facultad de Economía, Universidad de los Andes [en línea] www.economia.uniandes.edu.co p . 4

¹⁵⁷ JARAMILLO, S. Op. Cit., p. 4

¹⁵⁸ *Ibíd.*, p . 4

del Centro Tradicional; no sólo la pérdida de un sector y gran porcentaje del terciario especializado, sectores productivos y actividades generadoras de empleo han afectado la dinámica económica del Centro; otro evento representativo es la considerable disminución de las inversiones inmobiliarias –especialmente y como respuesta lógica– en vivienda y en comercio y servicios especializados, de igual forma se presenta la depreciación o estancamiento de los valores de los inmuebles y del suelo, pese a su localización estratégica y a que en otrora se concentraban en el Centro los precios más elevados de toda la ciudad, gracias a ser reconocido como el centro administrativo, comercial y financiero de la ciudad y del país. Para ampliar y sustentar esta ilustración general sobre el comportamiento del mercado inmobiliario en el Centro de la ciudad, se parte de las observaciones desarrolladas por Samuel Jaramillo en el ensayo antes citado y del estudio de Diagnóstico y Tendencias del Mercado Inmobiliario en el Centro Tradicional de Bogotá realizado por Corporación La Candelaria y retomado por el Documento Técnico de Soporte del Plan Zonal Centro.

Según Jaramillo, a partir del año 2000 no se producen oficinas en el centro, pese a los esfuerzos fiscales por reanimar la construcción de este tipo de inmuebles soporte de las de actividades administrativas y de gestión, actividades además muy importantes dentro de la función del centro. “En lo que se refiere a la producción de vivienda el panorama es muy similar; en los años 86-87 ya la participación del centro en esta actividad era muy baja, un poco más del 2%; en la década de los 90 mantiene un nivel de participación menor, y en los últimos años se reduce a alrededor del 1%”¹⁵⁹(Tabla 4-1).

Tabla 4-1: Construcción anual en el Centro y participación en el total de Bogotá según usos.
Fuente: CAMACOL. Estudios de oferta y demanda de Bogotá. Cálculos Jaramillo, Samuel.

| Año | Oficinas | | Viviendas | | Locales Comerciales | |
|----------|----------------------------|-------------|-----------|-------------|----------------------------|-------------|
| | m ² construidos | % en Bogotá | Unidades | % en Bogotá | m ² construidos | % en Bogotá |
| 86-87 | 18.753 | 31,05 | 725 | 2,27 | 35.126 | 20,49 |
| 91-92-93 | 9.948 | 8,52 | 216 | 0,68 | 9.135 | 10,77 |
| 94-95-96 | 14.327 | 5,07 | 169 | 0,51 | 11.914 | 9,42 |
| 97-98-99 | 734 | 1,11 | 612 | 3,00 | 4.081 | 6,60 |
| 00-01-02 | 0 | 0 | 302 | 1,24 | 427 | 2,93 |
| 03-04-05 | 0 | 0 | 312 | 0,90 | 39.332 | 14,82 |

En la construcción de locales comerciales hay una evidencia un poco diferente; como se anotaba con anterioridad, la invasión del Centro Popular sobre el Centro Tradicional ha tenido repercusiones notables en cuanto al mercado inmobiliario se refiere: “el comercio popular es una actividad muy lucrativa que hoy en día arroja precios inmobiliarios muy elevados, mucho más

¹⁵⁹ Ibíd., p. 31

altos que las zonas de actividad terciaria superior del mismo centro”¹⁶⁰, gracias a la gran rentabilidad que arroja frente al área de terreno que ocupa.

“En términos absolutos se construye en el centro más que en los años 86-87; y en términos relativos la participación del Centro vuelve a alcanzar un significativo nivel de alrededor del 15% del total área comercial construida en la ciudad. Otros indicios –además de la invasión de la expansión del Centro Popular– sugieren que este fenómeno parece centrarse en el comercio popular; lo más probable es que esté asociado a la construcción de Transmilenio que ha mejorado la accesibilidad al centro, en particular de sectores de ingresos medios y bajos, lo principales usuarios de este tipo de transporte”¹⁶¹.

En cuanto a los precios del suelo (Tabla 4-2) Jaramillo¹⁶² establece que, tanto en oficinas como en vivienda de ingresos medios se ve que a principios de los años 90 y en comparación con otras áreas de la ciudad con una función similar, hay una caída relativa notable de los precios en el centro, lo cual parece apoyar “la pérdida del atractivo del centro para esos propósitos”. Según el autor hay una levisima recuperación al final del período en los precios del suelo para oficinas, pero en las áreas de vivienda la tendencia a la reducción se mantiene.

“El precio del suelo en el Centro Popular muestra una trayectoria bien distinta; en primer lugar, mientras que en las otras dos actividades el nivel absoluto del precio del suelo es mucho menor que sus contrapartes en otras secciones de la ciudad y oscila alrededor de niveles del 50%, en lo que se refiere al comercio para ingresos bajos el Centro Popular tiene precios claramente superiores a otros lugares. Es decir, que el Centro es el sitio más apreciado para esta actividad en toda la ciudad; (...) en los últimos años el precio del suelo está creciendo de manera significativa en términos relativos, y la tierra está casi al doble de lo que cuesta en otros centros de comercio para ingresos bajos”¹⁶³.

Tabla 4-2: Evolución relativa de los precios del suelo en el Centro de la Ciudad.

Fuente: Jaramillo, Samuel. Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá.

| Año | Oficinas y Comercio | Vivienda Media | Comercio Popular |
|------|---------------------|----------------|------------------|
| 1989 | 0.551 | 0.845 | 1.018 |
| 1990 | 0.565 | 0.831 | 1.224 |
| 1991 | 0.566 | 0.730 | 1.426 |
| 1992 | 0.506 | 0.642 | 1.615 |
| 1993 | 0.441 | 0.573 | 1.746 |

¹⁶⁰ *Ibíd.*, p. 16

¹⁶¹ *Ibíd.*, p. 31

¹⁶² *Ibíd.*, p. 32

¹⁶³ *Ibíd.*, p. 32

Tabla 4-3: (Continuación)

| Año | Oficinas y Comercio | Vivienda Media | Comercio Popular |
|------|---------------------|----------------|------------------|
| 1994 | 0.387 | 0.529 | 1.946 |
| 1995 | 0.351 | 0.526 | 1.604 |
| 1996 | 0.356 | 0.528 | 1.448 |
| 1997 | 0.387 | 0.556 | 1.370 |
| 1998 | 0.383 | 0.574 | 1.379 |
| 1999 | 0.389 | 0.585 | 1.397 |
| 2000 | 0.414 | 0.576 | 1.543 |
| 2001 | 0.432 | 0.550 | 1.588 |
| 2002 | 0.432 | 0.553 | 1.616 |
| 2003 | 0.438 | 0.484 | 1.659 |
| 2004 | 0.438 | 0.459 | 1.789 |

Datos en unidades relativas; por ejemplo, en el 2004 el precio del suelo del comercio popular creció 1.789 veces más que en el resto de la ciudad.

Por otro lado, al comparar el precio del suelo en el Centro Popular con respecto al Centro Tradicional (Tabla 4-3), Jaramillo identifica que el primero es más elevado, y que a lo largo del tiempo esta diferencia crece de manera importante hasta ubicarse en un nivel cercano al doble. Hecho que no sólo confirma la paradoja señalada por el autor, “que una actividad destinada a sectores de ingresos bajos puede arrojar rentas superiores a las de actividades orientadas hacia grupos de mayores ingresos”, si no que esto parece estar profundizándose en los años más recientes, según Jaramillo, “el Centro Popular sí parece estar consolidándose absoluta y relativamente”.

Tabla 4-4: Evolución relativa de los precios del suelo en el Centro Tradicional y en el Centro Popular.

Fuente: Jaramillo, Samuel. Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá.

| Año | C. Pop/ C. Tradic | Centro Tradicional (\$) | Centro Popular (\$) |
|------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| 1989 | 1.10 | 65,100 | 71,488 |
| 1990 | 1.24 | 91,477 | 113,568 |
| 1991 | 1.39 | 129,334 | 180,416 |
| 1992 | 1.58 | 181,498 | 286,613 |

Tabla 4-5: (Continuación)

| Año | C. Pop/ C. Tradic | Centro Tradicional (\$) | Centro Popular (\$) |
|------|-------------------|-------------------------|---------------------|
| 1993 | 1.65 | 275,912 | 455,320 |
| 1994 | 1.81 | 400,000 | 723,333 |
| 1995 | 1.67 | 486,000 | 810,000 |
| 1996 | 1.67 | 540,000 | 900,000 |
| 1997 | 1.61 | 590,000 | 950,000 |
| 1998 | 1.74 | 575,000 | 1,000.000 |
| 1999 | 1.71 | 555,000 | 950,000 |
| 2000 | 1.68 | 595,000 | 1,000.000 |
| 2001 | 1.77 | 620,000 | 1,100.000 |
| 2002 | 1.75 | 630,000 | 1,100.000 |
| 2003 | 1.77 | 650,000 | 1,150.000 |
| 2004 | 1.97 | 660,000 | 1,300.000 |

Por otro lado, el estudio de Diagnóstico y Tendencias del Mercado Inmobiliario en el Centro Tradicional de Bogotá realizado por Corporación La Candelaria¹⁶⁴, determinó que hay un potencial muy importante de personas que trabajan en el Centro de la ciudad que están dispuestas a comprar una vivienda ubicada en este sector. Estas personas principalmente son empleados de los sectores público y privado o vinculado al comercio, como propietarios o como empleados. Entre el grupo de profesionales y empresarios del sector, los indicadores sobre el interés de vivir y comprar en el Centro son muy reducidos. El estudio también anota que entre los empleados del sector comercial se encuentra también una proporción importante de personas que aunque no están interesadas en comprar vivienda, si estarían dispuestas a tomar en arriendo una vivienda nueva, lo cual refuerza lo atractivo que es el mercado para constructores e inversionistas, el cual podrá hacerse aún más atractivo si desaparecen o atenúan aquellos factores que hacen que a muchas personas no les interese el Centro como sitio para vivir. Dentro de estos obstáculos, se identificó en este estudio que la inseguridad, bien sea real o percibida, es la principal barrera existente para la habitación o la inversión en el Centro.

¹⁶⁴ Corporación La Candelaria. Diagnóstico y tendencias del mercado inmobiliario en el centro tradicional de Bogotá D. C. Informes 1 y 2. Economistas Urbanos Asociados Ltda., 2006. Citado por: JÁCOME, Francisco. Análisis y consolidación de la información urbanística, económica y social para la formulación del Plan Zonal del Centro, documento técnico de soporte, Plan Zonal Centro de Bogotá D.C. Dto. 492 de 2007. Bogotá D.C.: Secretaría Distrital de Planeación - SDP, 2007. p. 58

Ilustración 4-8: Rangos de precios del suelo, área de estudio.

Fuente: Información Catastral 2009, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

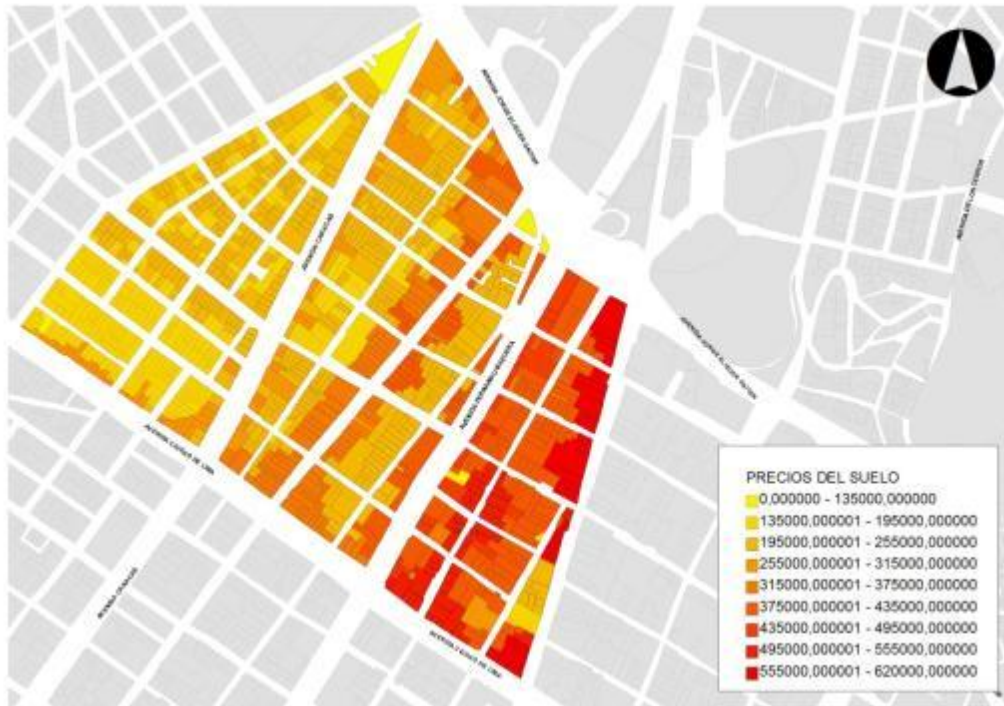


Ilustración 4-9: Rangos de avalúos catastrales, área de estudio.

Fuente: Información Catastral 2009, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.



La Corporación La Candelaria estableció que en el Centro es notable la poca oferta de lotes, con una gran variación de precios aunque estables. Una de las zonas de mayor incremento (45.6%) en su precio del suelo, fue la zona residencial Nueva Santa Fe, pasando de \$170.000 m² en el 2.005 a \$247.000 m² en el 2006, valoración que obedeció a la expectativa sobre los proyectos de renovación en la zona y a la buena demanda por vivienda en el Centro. Por último, el estudio ratifica una vez más que en zonas residenciales del Centro, se mantienen precios bajos, comparados con las zonas periféricas, a pesar de contar con proyectos urbanos interesantes, como el Parque Tercer Milenio, la erradicación de la zona de El Cartucho y el servicio de transporte Transmilenio, con lo cual se ha mejorado el entorno y la seguridad del sector.

En definitiva y según Jaramillo¹⁶⁵, aunque estos indicios son muy sucintos y parciales, lo que se puede deducir es que la actividad constructiva para el terciario especializado y la vivienda, sigue más o menos paralizada y esto se refleja en que los precios de los terrenos centrales que las sustentan, continúan en niveles bajos, y que lo que se mantiene es el vigor de la actividad del Centro Popular, que ha visto crecer el volumen de construcciones para ese fin y el precio de las tierras correspondientes. Por otro lado y acorde con el estudio de la Corporación La Candelaria, se puede percibir un público objetivo considerable para la construcción de vivienda nueva de estrato medio, y que la intervención en renovación urbana puede ser detonante de un proceso de valorización inmobiliaria. Por último y con base en los dos estudios, se entiende que el valor absoluto y relativo del suelo es bajo, hecho que se presenta como una oportunidad para el estado y/o los inversores privados frente a otras centralidades o las zonas de expansión urbana; la adquisición de considerables proporciones de suelo a bajo costo, estratégicamente localizado, dotado de infraestructuras y equipamientos, con un importante potencial de redesarrollo gracias a los amplios coeficientes de edificabilidad.

4.1.3 El rol urbano del área de estudio

El *área de estudio* se encuentra localizada en la periferia norte en el Centro Tradicional de la ciudad de Bogotá, muy cerca al Centro Fundacional de la ciudad e institucional del país, en la zona de transición entre el Centro Histórico y el Centro Internacional, en los límites que comparten la localidad de Santa Fe y la localidad de Los Mártires; un sector estratégico que podría constituir el hecho catalizador en la articulación y consolidación de esta parte del territorio central, el cual se ha consolidado como uno de los grandes centros nocturnos de la ciudad asociado a la prostitución.

Con una dimensión aproximada de 60.5 *ha* –el 3 % del área total del PZCB– distribuidas en 62 manzanas organizadas en una retícula medianamente regular, el *área de estudio* está definida por reconocidos ejes viales de la malla vial arterial; al sur limita con la Avenida Calle 19, al norte con la Avenida Calle 26, al oriente con la Avenida Carrera 7 y al occidente con la Carrera 17; el área se constituye así en un nodo en el que se articulan importantes ejes de movilidad de carácter urbano –incluyendo la Carrera 13 y la Avenida Carrera 10^a– que permiten la conexión del Centro con el occidente, norte y sur de la ciudad, respectivamente.

¹⁶⁵ JARAMILLO, S. Op. Cit., p. 34

Ilustración 4-10: La prostitución y el deterioro urbano, área de estudio

Fuente: www.eltiempo.com



El *área de estudio* obedece además a su carácter de parte del Centro Tradicional, presenta un porcentaje considerable de población flotante y muy poca residente, además de multiplicad de usos y actividades, incluyendo zonas de alto impacto: predomina la actividad comercial y de servicios, de diversos tipos y escalas; algunos usos dotacionales públicos y privados; vivienda de baja y alta densidad, en muchas ocasiones como inquilinatos o mezclada con actividades económicas; y un significativo número de espacios destinados a las actividades nocturnas y relacionadas con el trabajo sexual, por lo que parte del área fue designada como la primera *zona de tolerancia** en la ciudad de Bogotá.

En la actualidad el área exhibe un avanzado proceso de deterioro físico y social; la consolidación del negocio de la prostitución ha desplazado gradualmente al uso residencial y ha generado una atmósfera propicia para la inseguridad y el éxodo de actividades especializadas y población residente, esto sumado a la existencia de un número significativo de edificaciones abandonas o en estado de deterioro físico, ha caracterizado el estado progresivo de obsolescencia y crítica situación social del *área de estudio*, razón por la cual ha sido contemplada como una zona de renovación y actuación social prioritaria.

4.2 Características urbanísticas

Las *características urbanísticas*, consisten en la proyección de los *hechos urbanos* sobre el territorio, la individualización del *área-estudio* como unidad del conjunto urbano que ha emergido en determinado momento, como una parte de la ciudad que ha adquirido un carácter propio, preciso y/o diferente. La infraestructura vial como la red sobre la cual se organiza la urbe, el tejido urbano y sus elementos componentes como la base en la que se consolida la ciudad, se constituyen en las *características urbanísticas* analizadas en el *área de estudio* y en los *hechos urbanos* proyectados sobre el territorio a partir de la interpretación de las *características urbanas*

* Zonas dónde normativamente se autoriza y regula el ejercicio del trabajo sexual. Por medio de Decreto Distrital se declaran las Zonas de Tolerancia, y en este se reglamenta la localización del área y los requisitos para el adecuado funcionamiento de los establecimientos destinados al trabajo sexual y otras actividades ligadas, en el marco de la salud, saneamiento, bienestar social, medio ambiente y control policial.

de la pieza. Con este análisis se espera comprender y territorializar a un nivel más específico el fenómeno urbano que particulariza al *área de estudio*, su situación actual.

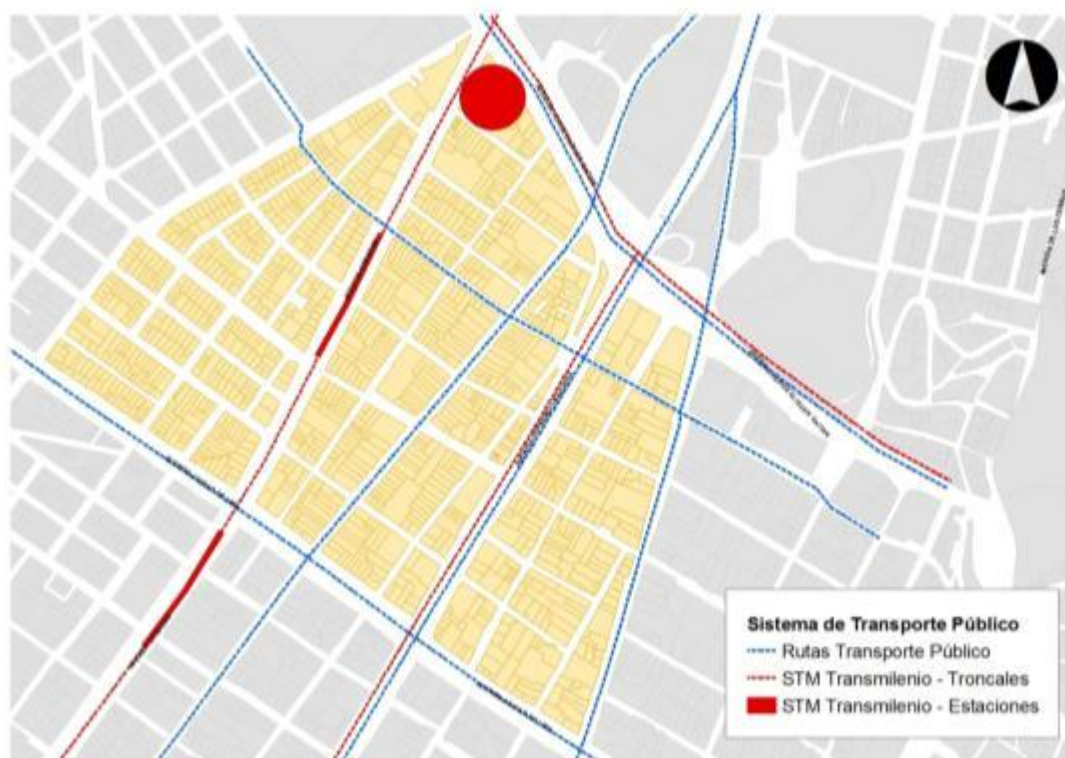
4.2.1 Infraestructura vial y movilidad

Según el Plan Zonal del Centro de Bogotá (PZCB), el Centro Tradicional está dividido en dos sectores delimitados por los siguientes ejes viales: Av. Carrera 7ª, Av. Carrera 10ª y Av. Caracas; estos ejes longitudinales dividen la zona en un área oriental producto en gran parte de los procesos históricos antes mencionados, y en un área occidental poco más reciente –alejada de los Cerros– cuyo desarrollo urbano es resultado de diferentes momentos a lo largo del siglo XX.

Además de la vías nombradas, en el área del Centro se originan, convergen y/o transitan, importantes vías de la malla vial arterial e intermedia: las avenidas, Jiménez, Calle 19, Calle 26, Carrera 7ª, Carrera 10ª, y Caracas, como parte de la malla vial arterial; las calles 1ª y 39, y las carreras 5ª, 13 y 24, como parte de la malla vial intermedia. Estas vías permiten la articulación con las piezas norte, sur y occidente de la ciudad; se originan como parte de elementos que conforman, organizan y conducen el desarrollo del casco urbano inicial de Bogotá; convergen como canales conductores de actividades y de la gran cantidad de usuarios del área; y transitan como ejes de movilidad cuyo paso obligado es el Centro.

Ilustración 4-11: Rutas de transporte público y troncales de Transmilenio, área de estudio.

Fuente: elaboración propia.



Esta caracterización evidencia la trascendencia del sistema vial principal en el desarrollo y ordenamiento de la ciudad, no sólo en términos de accesibilidad, articulación y definición de

microterritorios urbanos, sino también como hechos determinantes en la constitución de centralidades y elementos receptores de concentración de actividades.

El *área de estudio* comprendida entre el eje de la Av. Calle 19 y la Av. Calle 26, entre la Av. Carreras 7ª y la Carrera 17, está inserta en el eje central de movilidad sur-norte y contigua al principal eje de movilidad oriente-occidente del Centro. La estructura vial que presenta el *área de estudio*, obedece a la traza original desarrollada durante la expansión del casco fundacional, determinando una retícula muy regular; sin embargo, la ampliación de los ejes viales arteriales, en ocasiones, han generado fraccionamiento en la continuidad y conectividad de la malla vial local, recargando la función de distribución de los flujos al interior de los subsectores a la malla vial arterial.

En cuanto al transporte público, está conformado principalmente por las rutas de autobuses públicos que transitan por las avenidas Calle 19, Calle 26 y Carrera 10ª, y por las líneas troncales del sistema de transporte masivo Transmilenio de la Av. Caracas y Av. Jiménez; normalmente el sistema de transporte se desarrolla sobre la infraestructura vial de mayor jerarquía. La importante oferta de transporte que recorre el sector obedece a la dinámica y variedad de actividades que se desprenden de su carácter de centralidad urbana, y su consolidación como nodo articulador del sistema vial principal, hecho que además ha generado congestión y dificultades en la movilidad.

En general se observa que el transporte público ha mejorado en cuanto a eficiencia y calidad con la inclusión del sistema de transporte masivo, lo que ha determinado la ampliación y ejecución de la red de Transmilenio sobre la Avenida Carrera 10ª y la Avenida Calle 26; de esta manera, el *área de estudio* estará servida por tres troncales de Transmilenio y contará con la única estación de articulación e intercambio de estas.

Las condiciones urbanísticas relacionadas con la infraestructura vial y la movilidad del subsector La Alameda, indica que por lo menos en términos de accesibilidad, el área tendría un alto potencial para renovar su situación, soportar las actividades más dinámicas del Centro, y consolidar y articular la centralidad en la zona de transición del Centro Tradicional. Además y acorde con las anotaciones sobre polos urbanos en el marco teórico, la introducción de nuevos medios de transporte generan dinámicas particulares o la aparición de nuevos usos, es posible que alrededor de la estación central de Transmilenio, se localicen y consoliden áreas con usos y servicios de mayor jerarquía que consoliden aún más la centralidad existente.

4.2.2 El tejido urbano

“Bogotá ingresa al siglo XX heredando la estructura y la forma urbana de la ciudad colonial, sin mayores cambios, la ciudad antigua inicia el proceso de transformación dentro de su marco tradicional”¹⁶⁶. El proceso de modernización del tejido urbano de esta antigua ciudad –la que se ha reconocido como Centro Tradicional– es caracterizado por tres aspectos relevantes; según

¹⁶⁶ DEL CASTILLO, Juan Carlos. Bogotá, el tránsito a la ciudad moderna 1920 – 1950. 1a. ed. Bogotá, D.C.: Editorial Guadalupe, 2003. p. 35

Juan Carlos Del Castillo¹⁶⁷ estos aspectos son: i) la renovación de sus infraestructuras; ii) el reemplazo de algunas viejas casonas por nuevos edificios públicos y privados, con destino principalmente a las funciones de gobierno, de la actividad financiera y a los primeros equipamientos culturales distintos a los edificios de religiosos; iii) finalmente el uso residencial comienza a abandonar la “casa colonial” para introducir nuevas tipologías más modernas.

“La base morfológica sobre la que se consolida esta primera ciudad es producto de un constante proceso de transformación, que incorpora elementos como la compactación y densificación, sustitución de edificaciones, ampliación de vías. Lo que caracterizaba a la ciudad era la alta capacidad de densificación de este modelo, mediante el expediente de la aguda desagregación de la estructura de propiedad predial, llevando la compactación a límites extremos”¹⁶⁸.

Ilustración 4-12: El tejido urbano del área de estudio.

Fuente: elaboración propia.



En el *área de estudio* –tal como lo acotan los autores citados y según lo relatado en el desarrollo histórico del Centro–, las transformaciones del uso del suelo, la ampliación de infraestructuras y la utilización intensiva del espacio urbano, determinaron la subdivisión de la estructura parcelaria

¹⁶⁷ *Ibíd.*, p. 36

¹⁶⁸ SALAZAR, José y CORTÉS, Rodrigo. *Planeación, renovación y manejo de la ciudad edificada*. Edición mimeografiada. Bogotá D.C.: Misión Bogotá Siglo XXI, 1992. Citado por: DEL CASTILLO, Juan Carlos. *Bogotá, el tránsito a la ciudad moderna 1920 – 1950*. 1a. ed. Bogotá, D.C.: Editorial Guadalupe, 2003. p. 37

inicial, la sustitución progresiva de tipologías, nuevas operaciones inmobiliarias, el cambio en la composición social y en general una nueva dinámica urbana. Sin embargo y pese a la intensificación del aprovechamiento de la estructura urbana, el trazado que correspondía a otros tipos y usos, soportó el proceso de transformación.

De igual forma, la mutación y combinación espontánea de usos y grupos sociales, así como la adaptación de los tipos edificados a esta nueva mixtura, condicionaron el inicio del deterioro del sector. Estas ordenaciones posteriores que se superponen en la zona materializando el marco locacional de los nuevos usos, actividades y grupos sociales, determinan el cambio paulatino de la composición total de los residentes del área; otro agente generador del deterioro progresivo del sector.

▪ **El trazado: las manzanas y el espacio público**

“Del análisis de la estructura urbana que caracterizó a Bogotá por más de 350 años (de la fundación a 1900, aproximadamente), se pueden resaltar, entre otros, tres elementos que tienen una incidencia especial en la definición morfológica de la ciudad. Ellos son:

- Los *caminos tradicionales*, que unieron el territorio ocupado por la ciudad con la región sabanera y con las principales regiones que se conformaron en el país. Estos elementos viales van a seguir desempeñando un papel preponderante en la definición de la estructura en la etapa de crecimiento de la ciudad durante el siglo XX.
- Los *ríos y quebradas* que descienden desde la divisoria de aguas localizadas sobre la cumbre de los cerros orientales, hacia el río Bogotá, eje natural de drenaje del territorio sabanero.
- El *trazado urbano*, a partir del cual se organiza urbanísticamente la ciudad, sobrepuesto sobre esta trama de caminos y de ríos de pequeño caudal. El trazado urbano de Bogotá se puede caracterizar por tres elementos principales:
 - la manzana, como unidad básica en la parcelación del territorio urbano, en la cual se distribuyen los solares
 - la retícula ortogonal, de vías que limitan la manzana
 - la plaza y posteriormente el parque, como los espacios públicos mayores, que se localizan en las manzanas “libres” o en parte de ellas”¹⁶⁹.

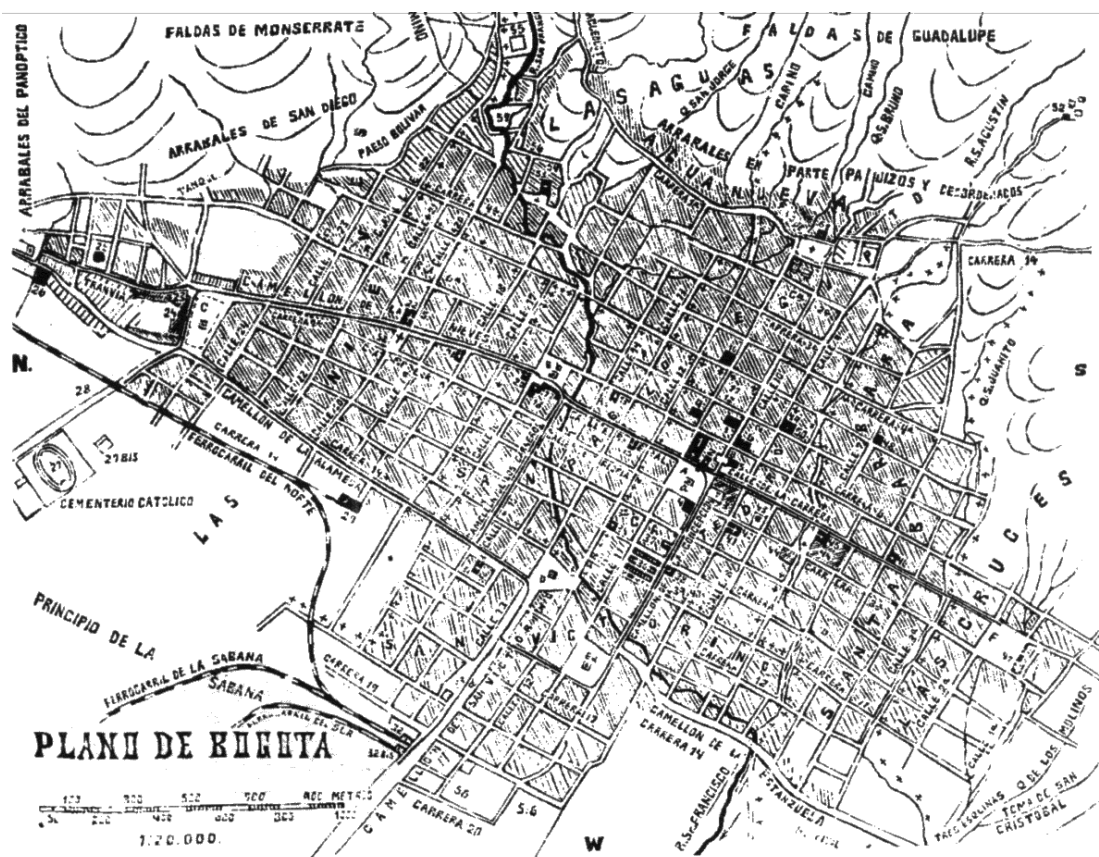
Las determinantes físicas del territorio, tanto naturales como artificiales, condicionaron la forma urbana inicial de Bogotá; forma que se fue modernizando y cualificando a través del tiempo como consecuencia de tres factores principalmente: el sistema vial principal, el proceso de urbanización y las actividades urbanas.

¹⁶⁹ DEL CASTILLO, Juan Carlos. Op. Cit., p. 36

El sistema vial y de transporte, como respuesta a esas determinantes, fue a su vez, una nueva determinante que continuaba condicionando el proceso y la forma de crecimiento del trazado urbano; primero la infraestructura vial planificada se suma a las preexistencias viales, luego las grandes avenidas planificadas se convierten en ordenadores del crecimiento urbano desde el centro fundacional hacia la periferia; hechos que regularon el desarrollo y consolidación urbanística de la pieza contenida entre la Carrera 7ª, Av. Caracas, Calle 19 y Calle 26, del *área de estudio*, una pieza que registra –al igual que gran parte de la ciudad de comienzos del siglo XX– alta permeabilidad en su trazado urbano.

Ilustración 4-13: Estructura urbana de Bogotá, comienzos del siglo XX.

Fuente: cortesía Morales, S



Por su parte, el trazado urbano de la zona del área estudio delimitada entre la Av. Caracas, Transversal 17, Calle 19 y Calle 26, obedece al zonificación de las nuevas actividades urbanas de la ciudad y a los procesos de urbanización de mediados del siglo XX desarrollados al occidente del Centro Tradicional, uno de los barrios obreros¹⁷⁰ de la época.

¹⁷⁰ SALDARRIAGA, Alberto. Bogotá siglo XX, urbanismo, arquitectura y vida urbana. Edición actual. Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Bogotá D.C., 2006. p. 102

En general el tamaño de las manzanas es constante en cada una de las piezas caracterizadas en el *área de estudio*: la pieza oriental consecuente con la ciudad fundacional, presenta manzanas de 100mt x 100mt aproximadamente; la pieza occidental en cambio posee manzanas rectangulares, de 40mt x 100mt aproximadamente. En cuanto a las calles, se encuentran jerarquizadas, las calles principales poseen secciones amplias y regulares, las vecinales son de secciones angostas y de trayectos poco menos regulares.

El trazado que caracteriza al *área de estudio*, ha demostrado que es capaz de soportar la intensificación de la utilización del espacio urbano; la retícula simple de manzana es permeable a la ciudad y a la transformación de usos, además contribuye a la conformación de un espacio público continuo, hechos que se constituyen en potenciadores de una intervención urbana integral articulada a la trama urbana general y para la localización de actividades económicas centrales.

▪ La estructura predial

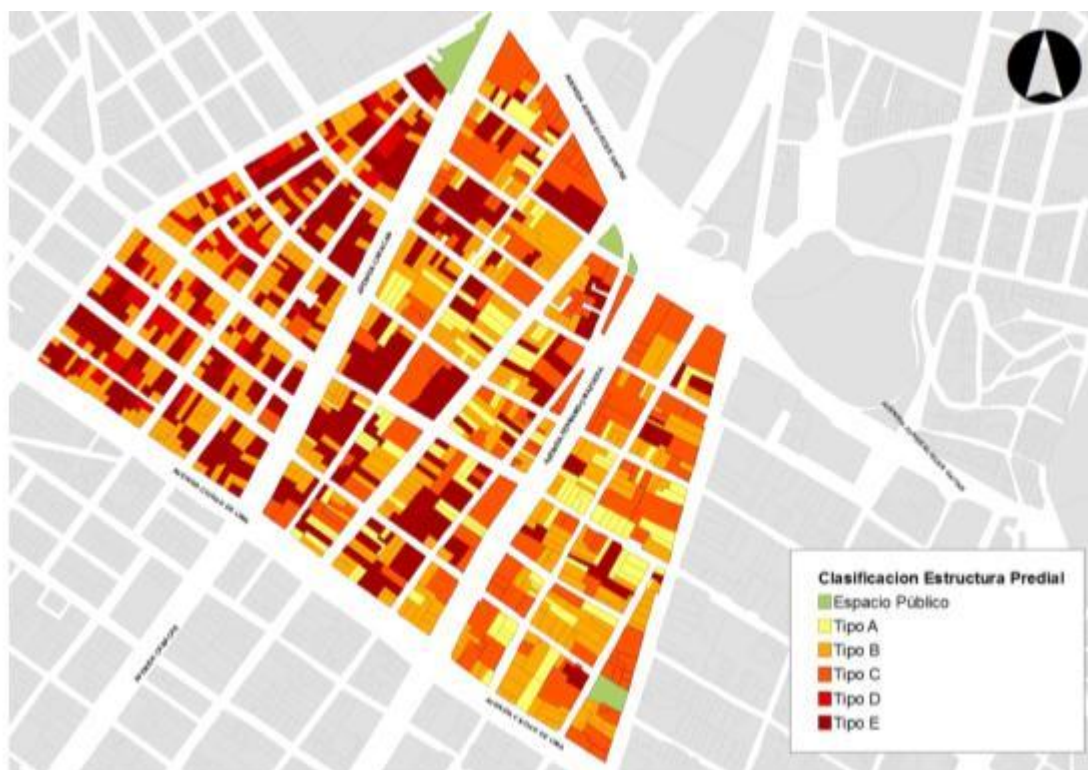
Como se anotaba en el desarrollo histórico y en la introducción al tejido urbano, lo que caracteriza a la primera ciudad es la capacidad de densificación de su modelo urbano, y que dicha dinámica es posible gracias a la continua subdivisión de la estructura predial y la desagregación de la propiedad del suelo, llevando la compactación a su mayor expresión, y en ocasiones, al desgaste de la estructura predial y el deterioro del tejido urbano; estos últimos dos hechos, obstáculos en la redinamización autónoma de la pieza. A partir de esta síntesis, de los procesos de transformación, de las tipologías y de la localización de los predios, es posible identificar cinco (5) tipos o momentos de subdivisión del suelo en el *área de estudio*:

- a. *predios o parcelaciones basadas en la continuidad de los elementos del casco urbano fundacional*: propios de la ciudad monocéntrica, de frente angosto en comparación con la notable profundidad, normalmente entre medianeras e inicialmente de uso residencial, organizados comúnmente a partir de manzanas rectangulares;
- b. *predios o parcelaciones de uso mixto*: resultantes de la combinación del uso residencial con el uso comercial, en muchos de los casos se subdivide o segrega la estructura parcelaría inicial, hecho regulado por la redensificación del Centro y la transformación del uso del suelo en la transición de la ciudad monocéntrica al esquema de expansión suburbana;
- c. *predios o parcelaciones nuevas*: normalmente predios englobados producto de la continua transformación de los usos del suelo o la redistribución del suelo en las manzanas resultantes de la ampliación de vías durante la política de modernización del Centro, en las etapas de expansión suburbana, emigración de las élites y reciente;
- d. *predios o parcelaciones de barrio obrero*: estructura predial en manzanas rectangulares fruto de las urbanizaciones obreras desarrollados a mediados del siglo XX en los territorios de expansión designados con esta nueva actividad o grupo social, localizadas alrededor del Centro, obedecen a la zonificación de las actividades urbanas en los primeros esquemas de ordenamiento de la ciudad;

- e. *predios o parcelaciones de usos no centrales*: predios pequeños segregados y/o medianos englobados, organizados a partir de las primeras estructuras prediales consolidadas, los cuales aparecen en las etapas más recientes del Centro, como consecuencia de la redensificación, la proliferación de *usos no centrales** y de la popularización del Centro.

Ilustración 4-14: Clasificación de la estructura predial o parcelaría, área de estudio.

Fuente: elaboración propia.



▪ La tipología edificatoria

Uno de los hechos más representativos de la forma urbana es la tipología, la cual permite “una comprensión estructural del tejido urbano; (...) una tipología suficientemente elaborada pondrá de manifiesto además de las posibles variaciones sobre cada tipo, las equivalencias y las jerarquías que estructuran la forma urbana”¹⁷¹. Las tipologías aparecen doblemente

* En esta clasificación se entiende como usos no centrales, aquellos distintos a los usos o actividades propias de una centralidad, en este caso, las del Centro Tradicional. Los usos comunes en el Centro de la ciudad eran: la vivienda formal, las instituciones públicas y religiosas, el comercio y los servicios de alta jerarquía, así como algunas actividades menores compatibles y mezcladas con el uso residencial.

¹⁷¹ PANERAI, Philippe. [et al]. Elementos de análisis urbano (Elements d’analyse urbaine). 1a. ed. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local, 1983. p. 127

determinadas por su localización y dominio social; al igual que el trazado, la estructura predial y las actividades, la tipología es regulada por los diferentes momentos y procesos de transformación del Centro. Los rasgos generales del conjunto de tipos de edificios y sus relaciones propias fundamentales con el trazado, la parcela y el uso, es lo que se analiza como tipología; la evaluación dinámica del área de estudio permite identificar cinco (5) procesos tipológicos, consecuentes además con la clasificación espacio temporal antes hecha sobre la estructura predial. Los procesos tipológicos identificados son:

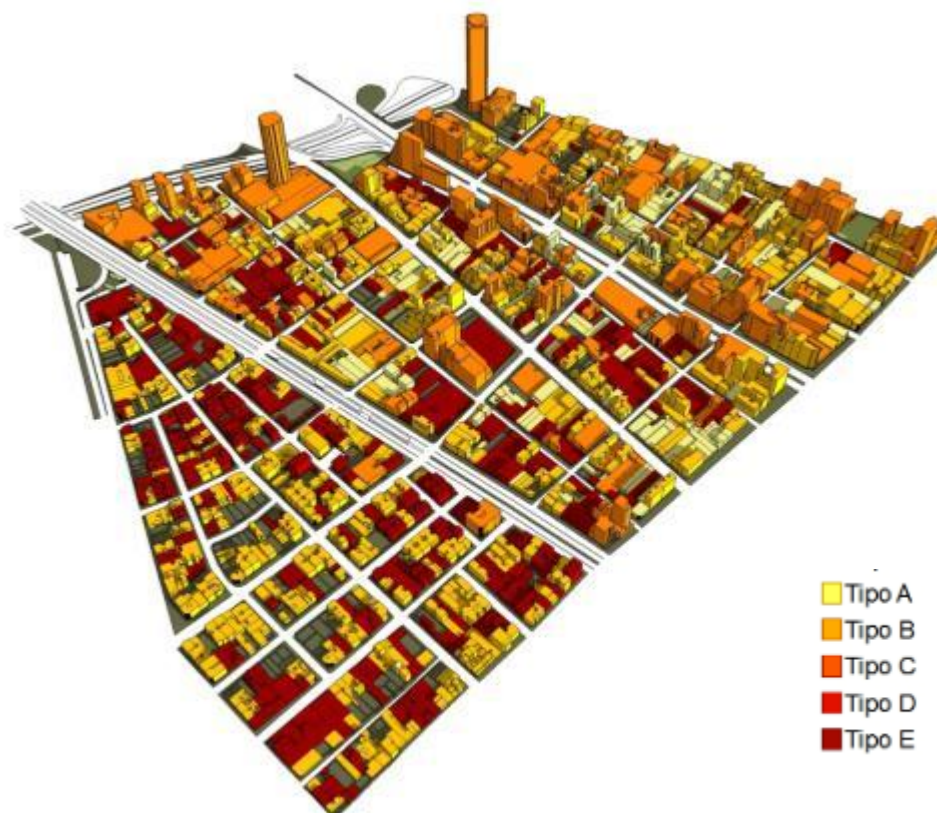
- a. *edificaciones basadas en la continuidad de los elementos del casco urbano fundacional*: edificación fundamentalmente residencial aunque coexiste con otros usos. El tipo edificatorio en su forma inicial corresponde a residencia unifamiliar; de mediano tamaño, escasa altura, con frente a la calle, se ciñe a las directrices de alienación contigua y se desarrolla en parcelas de notable profundidad. Debido a la parcelación que resulta, la transformación posterior suele realizarse a través de levantes o sustitución por nuevos edificios con mayor altura. Luego, frente a la fuerte demanda de espacio residencial facilita la partición de los predios con la correspondiente disminución del tamaño de la vivienda; de este modo a partir del tejido inicial, el tipo edificatorio se transforma y densifica, adecuándose a las nuevas determinaciones.
- b. *edificaciones de uso mixto*: con características urbanísticas y formales similares a la anterior, la edificación se desarrolla a partir de una fragmentación o subdivisión de la estructura predial o edificación inicial; en esta se consolida el uso residencial con el comercial local, producto de la convivencia obligada de los grupos sociales y las primeras transformaciones del uso del suelo. Se trata de un tipo edificatorio que toma la alineación y la medianería como única referencia y resuelve el programa autónomamente dentro de la propia parcela o edificación, sin otra regulación específica común. Esto determinó en parte el deterioro de la tipología, el desgaste de la estructura predial y la incompatibilidad de usos.
- c. *edificaciones nuevas*: proceso tipológico cuya parcelación y edificación resultan de la transformación especializada del uso del suelo y la definición de nuevas vías o ampliación de antiguas; y en este sentido se refiere normalmente a las inmediateces de aquéllas que entran en conflicto con las ordenaciones preexistentes. Bajo la política de modernización del Centro para adaptarlo a su actividad creciente, amplían vías, engloban predios y promueven el reemplazo de inmuebles antiguos por edificios más altos y con estilos arquitectónicos más recientes con el fin de tener un efecto simbólico de actualización. Con la ampliación de las vías también se confieren nuevos atributos al área, convirtiéndose en un atractivo para el sector financiero y la consolidación del usos institucional, por lo tanto, objeto de importantes operaciones inmobiliarias con la construcción de edificaciones de gran altura y equipamientos urbanos. De este modo se sustituye la vivienda por la actividad institucional y terciaria superior, el tipo edificatorio se transforma y/o densifica.
- d. *edificaciones de barrio obrero*: tipología de vivienda edificada en las urbanizaciones obreras desarrolladas a mediados del siglo XX. El tipo edificatorio es compacto, repetitivo y en su forma inicial corresponde a residencia unifamiliar; de pequeño tamaño, escasa altura, obedece a la ordenanza estandarizada de la urbanización y se desarrolla en

parcelas de proporciones homogéneas, un poco más profunda que ancha. Al igual que los procesos anteriores, el tipo es objeto de transformación del uso y redensificación; este tipo en particular por su localización y grupo social, es sustituido por actividades populares, de alto impacto y no centrales.

- e. *edificaciones de usos no centrales*: tipología producto de la reutilización espontánea o transformación total de edificaciones que en el pasado eran de vivienda o de uso mixto, las cuales pueden ser segregadas o englobadas para ser sustituidas por usos no centrales; con hospedajes o inquilinatos en la función habitacional, y almacenes, talleres, bodegas e industria de bajo impacto, en su variante comercial. Esta tipología se desarrolla según las plantillas establecidas por las ordenaciones iniciales, de este modo mantienen su trazado, apoyadas sobre el borde del eje vial, con organización interior de aprovechamiento máximo del suelo. A pesar de que esto se da a través de la operación del mercado inmobiliario, es decir que estos usos centrales desplazan a los anteriores porque generan rentas superiores, con frecuencia violentan y deforman los inmuebles e invaden el espacio público. También hay áreas que sufren esta traumática mutación por actividades semilegales o abiertamente ilegales, como prostíbulos o bares no autorizados. Muchos de estas edificaciones en la actualidad tienen sus dependencias prácticamente obsoletas o dedicadas a funciones provisionales, en espera de una posible reconversión de uso o tipología.

Ilustración 4-15: Procesos tipológicos, área de estudio.

Fuente: elaboración propia.



El análisis de cada uno de los procesos tipológicos del *área de estudio* permite calificar su vigencia y/o nivel de obsolescencia, y así, determinar que edificaciones o tipos requieren de intervención, las que pueden ser replicadas por mantenerse vigentes, o por el contrario, los que registran alta permeabilidad en su ordenación y una tipología edificatoria de fácil transformación física y funcional. De esta manera las tipologías del *área de estudio* se pueden clasificar en:

- a. procesos obsoletos, resultantes de la mutación de usos y composición social, agotando y/o deteriorando su estructura urbanística: edificaciones de usos no centrales;
- b. procesos consolidados, parcialmente vigentes, en ocasiones congestionados y en vía de obsolescencia por mutación de su contexto socio-económico, precisando reequilibrio: edificaciones basadas en la continuidad de los elementos del casco fundacional, edificaciones de uso mixto y edificaciones del barrio obrero;
- c. procesos estables, vigentes, que no precisan intervención especial: edificación nueva como resultado de la transformación especializada de los usos del suelo y la ampliación de vías.

Ilustración 4-16: Clasificación de los procesos tipológicos, área de estudio.

Fuente: elaboración propia.



Cabe anotar que esta clasificación no es absoluta, de acuerdo a la localización de la edificación puede ser flexible o relativa, es decir, es posible que construcciones pertenecientes al proceso tipológico de edificación nueva al estar rodeadas de procesos obsoletos, sea susceptible de deterioro, de igual forma puede pasar con los otros procesos y clasificaciones. En definitiva, estas clasificaciones generales y la manera como se concentren en el territorio dan cuenta de los

procesos desarrollo y transformación del espacio y en este caso, de las zonas que son estables, parcialmente vigentes u obsoletas y susceptibles de ser intervenidas.

Con respecto a las tipologías de posible transformación física o funcional, algunas de las edificaciones de los usos no centrales, como bodegas, talleres e industrias, son aptos para estas intervenciones, por su parte, los bienes inmuebles del proceso edificación nueva que se encuentren subutilizados pueden ser objeto de una optimización funcional. Esto no quiere decir que sólo estos procesos son objeto de transformación, los demás procesos pueden ser intervenidos, sin embargo, su reconversión requerirá de acciones complejas.

En cuanto a la edificabilidad como tal, en el *área de estudio* hay una ocupación promedio del 59% sobre la estructura predial y predominan alturas que van de uno (1) a tres (3) pisos, este último un rango bastante bajo frente a las altas densidades que también se presentan en el área, edificaciones que oscilan entre de 10, 15, 20 y hasta 47 pisos; edificabilidad alcanzada normalmente sobre predios englobados en el proceso tipológico de edificación nueva localizado sobre la malla vial principal. La condición predominante en el área en términos de altura frente a la máxima edificabilidad posible, es un indicador importante del potencial de redensificación que presenta el ámbito en estudio.

Ilustración 4-17: Altura de las edificaciones, área de estudio.

Fuente: Información Catastral 2009, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital



Según la caracterización realizada para el PZCB¹⁷², en las zonas del Centro en que existen altas densidades se presentan modificaciones en el entorno inmediato, puesto que aparecen progresivamente comercio y servicios no previstos –por ejemplo los numerosos estacionamientos ubicados en superficie–; a partir de esto, en el Plan Zonal se estima necesario realizar intervenciones integrales como en el Centro Internacional, en la que el proyecto asume sus impactos y los de su entorno inmediato al momento de hacer cambios importantes de densidad.

▪ Las actividades y los usos

Los rasgos predominantes del *área de estudio* en cuanto a las actividades y los usos del suelo, son: la multiplicidad, la incompatibilidad funcional e incongruencia espacial que existe entre estos, el déficit de espacio público y, el marcado desplazamiento de la función residencial formal la cual ha sido desplazada por la multiplicidad de actividades o la inquilinización de la vivienda; situaciones influenciadas principalmente por el predominio de algunas fuerzas sociales, los usos de alto impacto y como lo anotaba Jaramillo¹⁷³, “el mecanismo usual del mercado del suelo, el comercio y las actividades terciarias, suelen arrojar rentas mayores que la actividad habitacional”.

A pesar de la crítica imagen recreada, algunos subsectores del área mantienen parte de las actividades más dinámicas que aún presenta el Centro; el subsector comprendido entre las carreras 7ª y 11, y algunas de las manzanas localizadas sobre la calle 19, calle 26 y carrera 13, se caracterizan por el predominio de la actividad comercial y de servicios, incluyendo comercio muy dinámico –minorista y mayorista–, oficinas e entidades financieras, además, se encuentra vivienda de alta densidad con comercio en los primeros pisos y variedad de instituciones públicas y privadas.

A partir de la carrera 11 y hacia el occidente, el *área de estudio* exhibe un transición degradante de usos y actividades; pasa del terciario especializado y la vivienda formal de alta y media densidad, a la dinámica del comercio popular y los usos no centrales. El subsector tiene una alta concentración de comercio de bajo perfil, así como un pequeño porcentaje de oficinas, industria, bodegas y talleres; muchas veces subutilizados o abandonados. De igual manera, se encuentra una importante zona destinada a los servicios de alto impacto en la cual se ha consolidado el negocio de la prostitución, sus usos complementarios y las acciones delincuenciales; hechos que han incrementado el desplazamiento y sustitución de las actividades especializadas y el uso residencial regular, dando lugar además, a la considerable oferta de habitaciones en subarriendo o inquilinización de la vivienda, esto último en respuesta al cambio progresivo de la composición social del área.

Pese a la crítica dinámica que presenta el *área de estudio* con respecto al uso residencial, la mayor parte de la edificabilidad del territorio que cobija el PZCB está destinada a vivienda con predominio de los estratos 2 y 3, el segundo uso es el dotacional, debido a la localización en el

¹⁷² JÁCOME, Francisco. Análisis y consolidación de la información urbanística, económica y social para la formulación del Plan Zonal del Centro, documento técnico de soporte, Plan Zonal Centro de Bogotá D.C. Dto. 492 de 2007. Bogotá D.C.: Secretaría Distrital de Planeación - SDP, 2007. p. 26

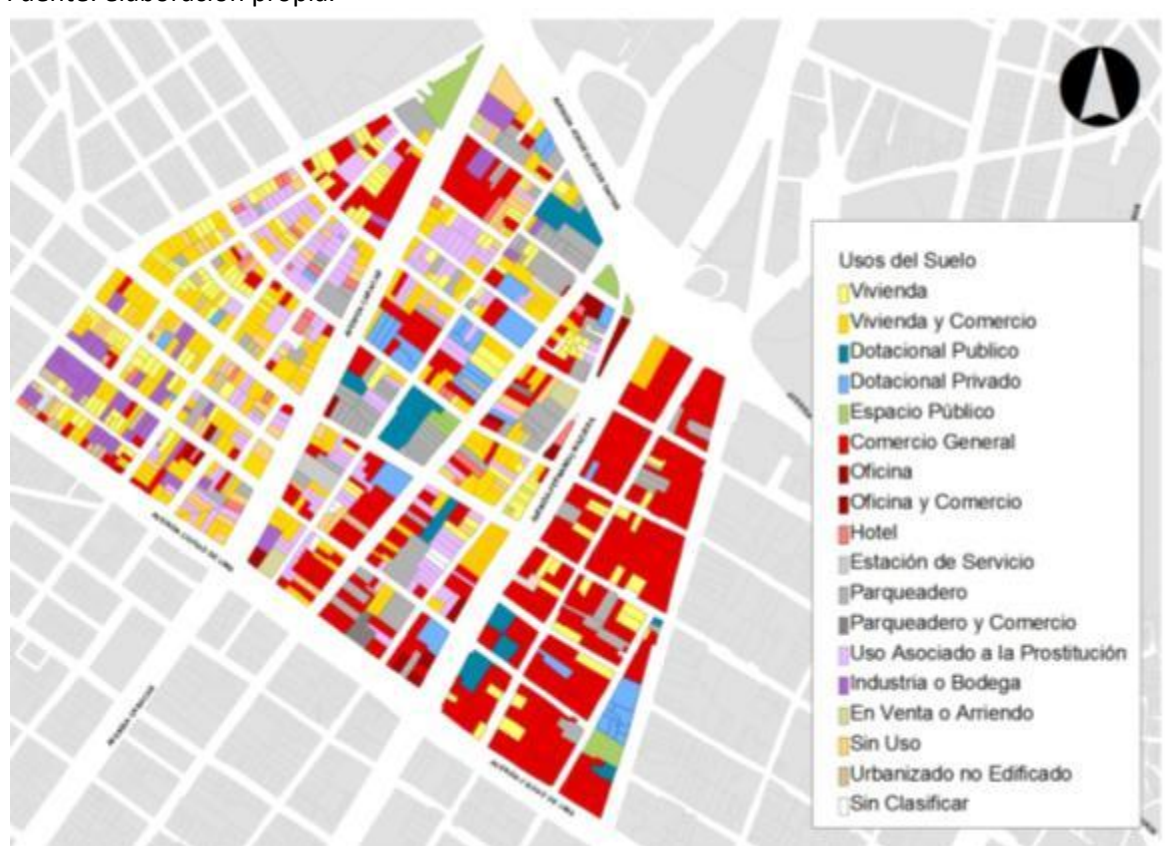
¹⁷³ JARAMILLO, S. Op. Cit., p. 8

área de muchas instituciones estatales, centros educativos, espacios culturales, entre otros equipamientos.

Por otro lado, una de las actividades comerciales más comunes en la totalidad del Centro y que vale la pena resaltar por la ruptura que genera en el tejido urbano, así como por su potencial de transformación y redensificación, son los parqueaderos. El diagnóstico general que se desarrolló para la elaboración del Plan Zonal Centro, arrojó que uno de los sectores que presenta un mayor porcentaje de suelo destinado para la localización de estacionamientos es el que cubre la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) Las Nieves –UPZ que contiene al *área de estudio*–, con un área aproximada de 0.78% del total del ámbito de la UPZ. La localización de este uso es dinámica y está relacionado directamente con la demanda generada por los usos de carácter terciario. Los barrios donde se ubican el mayor número de estacionamientos son: La Alameda, La Capuchina y la zona de oriental de Las Nieves, principalmente sobre la carrera 5ª y las calles 22, 23 y 24.

Ilustración 4-18: Actividades y usos del suelo, área de estudio.

Fuente: elaboración propia.



La manera como se han distribuido y formalizado las actividades y los usos en el territorio del *área de estudio*, no sólo dan cuenta del nivel de obsolescencia funcional y económica de la pieza, también es un indicio de como el sistema vial ha constituido la red sobre la que se ordenan las actividades urbanas; las actividades superiores se han localizado y mantenido sobre los principales ejes viales, mientras que las actividades deteriorantes y los usos no centrales tendientes a la obsolescencia se han localizado al interior de los subsectores definidos por las vías de la malla vial principal, sobre los ejes de movilidad local menos transitados; es decir, existe una

relación directa entre la localización estratégica sobre los ejes viales y el surgimiento y vigencia de las actividades urbanas.

Ilustración 4-19: Actividades y usos del suelo, área de estudio.

Fuente: elaboración propia.

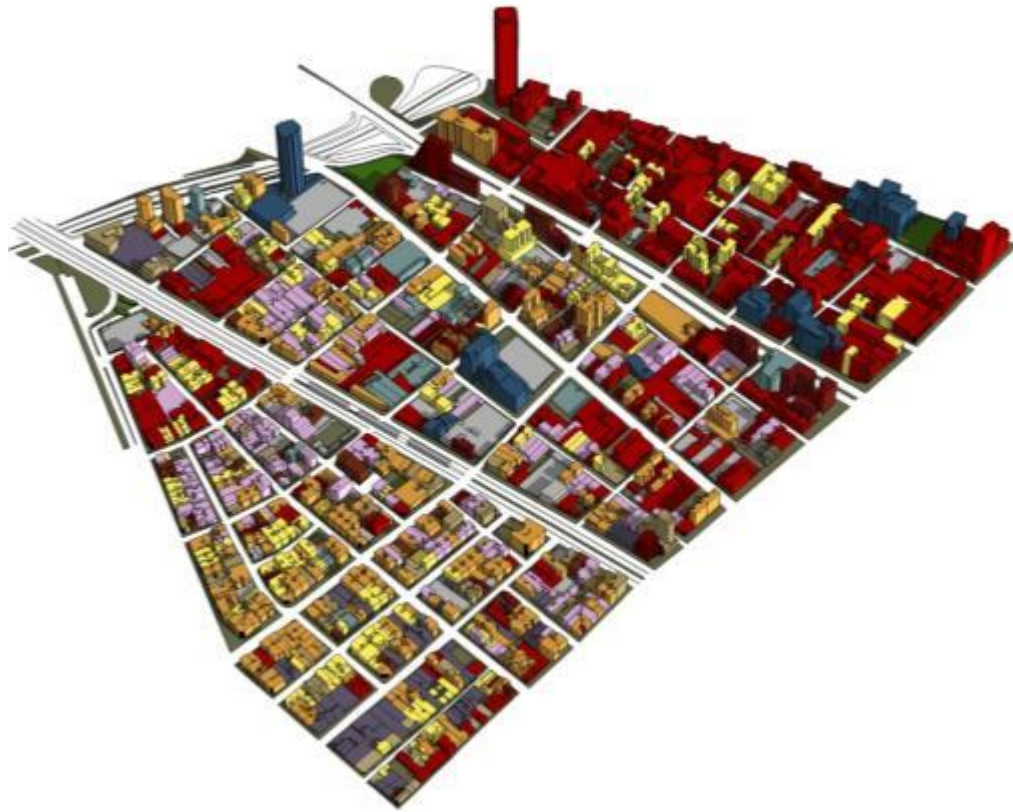


Tabla 4-6: Cuantificación del área e inmuebles por actividad o uso del suelo, área de estudio.

Fuente: elaboración propia.

| Actividad o Uso | m ² | Cantidad de Inmuebles |
|---------------------|----------------|-----------------------|
| Vivienda | 37.495 | 167 |
| Vivienda y Comercio | 49.068 | 226 |
| Dotacional Público | 11.927 | 11 |
| Dotacional Privado | 17.492 | 34 |
| Espacio Público | 7.064 | 7 |
| Comercio | 117.065 | 341 |
| Oficinas | 1.245 | 3 |
| Oficinas y Comercio | 3.772 | 15 |

Tabla 4-7: (Continuación)

| Actividad o Uso | m ² | Cantidad de Inmuebles |
|----------------------------------|----------------|-----------------------|
| Comercio Hotel | 5.180 | 26 |
| Comercio Estacion de Servicio | 1.669 | 1 |
| Comercio y Parqueadero | 1.444 | 5 |
| Parqueadero | 41.675 | 94 |
| Usos Asociados al Trabajo Sexual | 36.465 | 174 |
| Industria o Bodega | 15.201 | 49 |
| En Venta o Arriendo | 2.399 | 4 |
| Sin Uso | 15.688 | 68 |
| Urbanizado no edificado | 5.087 | 27 |
| Sin Identificar | 1.124 | 5 |

▪ El estado de la arquitectura

El problema de deterioro urbanístico del tejido urbano en el *área de estudio* es mucho más evidente en el estado de obsolescencia física y/o funcional del parque inmobiliario; en la actualidad se encuentran un número significativo de edificaciones deterioradas o en proceso de deterioro, ya sea por su transformación traumática, subutilización o abandono; circunstancias derivadas de la mutación social y funcional del sector.

Entre los elementos o eventos deteriorantes del parque inmobiliario en el *área de estudio*, se encuentran: la actividad comercial popular y los usos de alto impacto, que por lo general inducen a remodelaciones traumáticas y precarias que violentan la edificación; de igual forma, la actividad comercial popular y los usos no centrales generan la incongruencia espacial simbólica, hecho que determina la subutilización o abandono de muchas edificaciones comerciales y de vivienda, posteriormente, su deterioro; otra situación similar o resultante del evento anterior, es que las actividades comerciales populares comúnmente se sitúan en las plantas bajas –con el fin de garantizar una relación directa con el peatón–, motivo por el cual los pisos superiores son poco atractivos, quedando subutilizados como bodegas o depósitos, o abandonados en su totalidad; por último y en lo referente a la vivienda, la inquilinización es una de las transformaciones que presenta mayores problemas de deterioro, una modalidad de ocupación y fragmentación del inmueble que implica la degradación progresiva de la estructura de la vivienda, principalmente cuando estas son habitadas por grupos sociales vulnerables, en el caso del área de estudio, vendedores ambulantes, recicladores y trabajadoras sexuales.

En el *área de estudio* los inmuebles que exhiben los mayores índices de subutilización, abandono y/o deterioro, están localizados en los subsectores comprendidos entre la carrera 10ª y la transversal 17, sobre los ejes viales locales, la carrera 13, las avenidas Caracas y 10ª, estas últimas

albergas principalmente edificaciones en altura subutilizadas o abandonadas; en estos subsectores, de igual forma, se encuentran concentrados los usos no centrales y de alto impacto, que como se ha descrito, son detonantes de la obsolescencia de la pieza. Acorde con esto y a diferencia de lo que establece en el Plan Zonal Centro, la tendencia de obsolescencia urbanística y crítica situación social también cobija áreas adicionales a la franja de intervención prioritaria.

Ilustración 4-20: Usos asociados a estado de la arquitectura, área de estudio.

Fuente: elaboración propia.

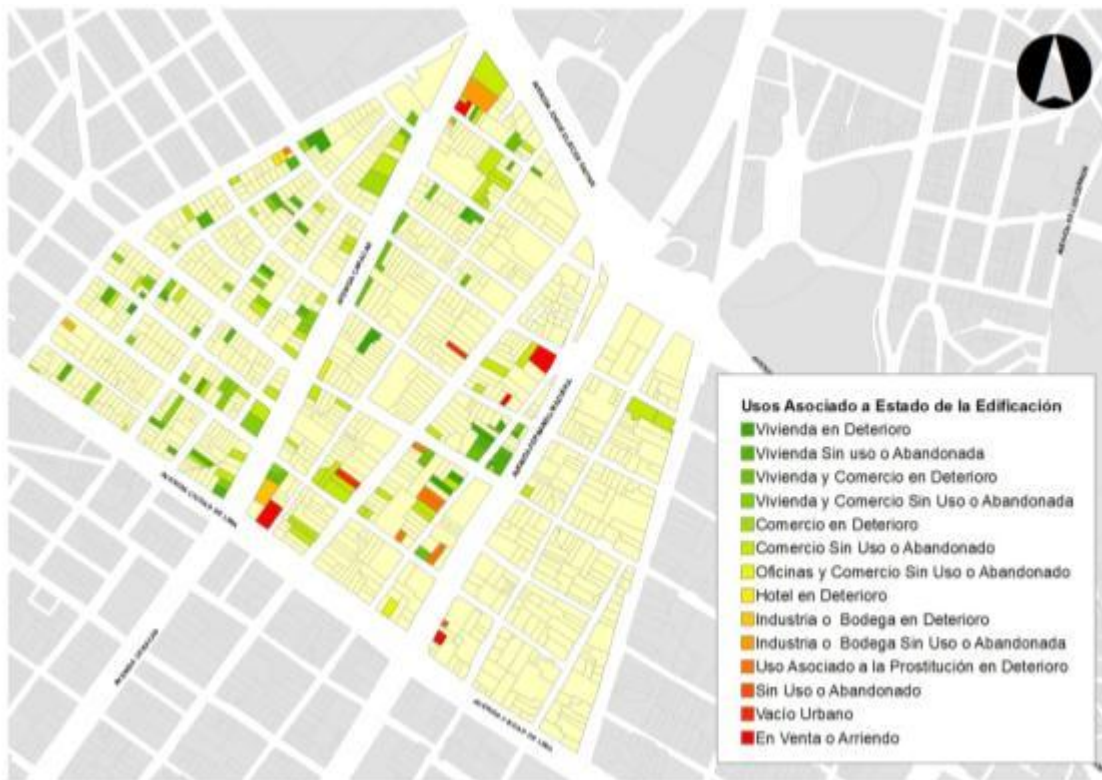


Tabla 4-8: Cuantificación del área e inmuebles según el estado de la arquitectura, área de estudio.

Fuente: elaboración propia.

| Estado | m ² | Cantidad de Inmuebles |
|----------------------|----------------|-----------------------|
| Conservado | 326.687 | 1083 |
| Deteriorado | 12.832 | 51 |
| En Venta o Arriendo | 2.664 | 6 |
| Sin Uso en Deterioro | 30.707 | 120 |
| Vacio Urbano | 704 | 2 |

Esta tendencia de zonificación del abandono o deterioro del parque inmobiliario, se ha localizado incluso sobre ejes de la malla vial principal; hecho contradictorio a la dinámica de localización de actividades que se presenta sobre este tipo de ejes viales, evidencia del avanzado nivel de obsolescencia del área. No obstante dicha tendencia hasta ahora sólo se ha reflejado sobre las avenidas Caracas y en menor grado en la carrera 10ª, muy distinto a lo que ocurre sobre las avenidas, 7ª, 19 y 26, especialmente en el subsector oriental del *área de estudio*; estos ejes o subsectores, aunque también han sufrido transformaciones, mantienen actividades terciarias especializadas, instituciones públicas y privadas, equipamientos culturales, espacios públicos y vivienda regular de alta densidad; hechos urbanos distintos a los predominantes en los subsectores deteriorados del *área de estudio*.

Tabla 4-9: Relación de actividades o usos del suelo y el estado de la arquitectura, área de estudio.
Fuente: elaboración propia.

| Actividad o Uso / Estado | m ² | Cantidad de Inmuebles |
|--|----------------|-----------------------|
| Comercio Bodegas Deteriorado | 1.012 | 3 |
| Comercio Bodegas Sin Uso | 1.479 | 1 |
| Comercio Deteriorado | 1.284 | 4 |
| Comercio Hotel Deteriorado | 335 | 2 |
| Comercio Sin Uso o Abandonado | 18.704 | 63 |
| Oficinas y Comercio Sin Uso o Abandonado | 681 | 3 |
| Uso Asociado al Trabajo Sexual Deteriorado | 3.760 | 15 |
| Vivienda Deteriorada | 3.068 | 12 |
| Vivienda Sin Uso o Abandona | 5.597 | 34 |
| Vivienda y Comercio Deteriorado | 4.112 | 18 |
| Vivienda y Comercio Sin Uso o Abandonado | 5.495 | 24 |

4.3 Caracterización social

A largo de su desarrollo urbano y en la actualidad, el Centro es escenario de una gran diversidad de dinámicas, entre estas, la dinámica social, la cual ha regulado en gran medida la tendencia económica y urbanística de esta zona de la ciudad. La dinámica social imprime diferencias sustanciales a cada uno de los microterritorios que se han configurado en el Centro Tradicional; comprender esta dinámica, sus procesos, y la forma como se reflejan en el territorio, es esencial en el entendimiento de las problemáticas del Centro y del *área de estudio*.

Ilustración 4-21: Población socialmente marginada y vulnerable, área de estudio.

Fuente: www.eltiempo.com - www.periodismosinfronteras.com



Como se ha hecho evidente, la condición de deterioro progresivo del *área de estudio* ha estado circunscrita a la mutación gradual de sus elementos componentes, resultado a su vez de la transformación y crítica situación de los grupos sociales que la habitan o utilizan. El éxodo de población residente y la concentración de grupos vulnerables o socialmente excluidos – trabajadoras sexuales, vendedores ambulantes, recicladores e indigentes–, sumado al ambiente de inseguridad, ha concluido a la disminución social de la pieza. De esta simplificación de la composición social del *área de estudio* y del análisis del tejido urbano antes hecho, se puede deducir que la crítica situación que se presenta está asociada a los usos de alto impacto, usos no centrales, y a la fragmentación y detrimento del parque inmobiliario.

Estas circunstancias han obligado a la Administración Distrital y a sus políticas de intervención a considerar el *área de estudio* y algunos sectores aledaños, como zona de actuación social prioritaria dentro del ámbito que cobija el Plan Zonal Centro de Bogotá. A continuación se profundiza en el comportamiento poblacional del Centro Tradicional y en el ejercicio de la prostitución como causal primordial de la crítica situación social del *área de estudio*.

4.3.1 Población

Un impacto de gran envergadura de todos los fenómenos que se han mencionando, es la pérdida de residentes del Centro y el predominio de población flotante. La tasa de crecimiento poblacional para el ámbito comprendido por el Plan Zonal muestra un decrecimiento continuo, promedio que arroja la estadística de los últimos treinta años. El número de habitantes en el Centro según el PZCB, es de 246.189 aproximadamente, en un área de 1.730 ha., es decir, una densidad promedio de 146 hab./ha. frente una población flotante aproximada de 1'700.000 individuos.

“El estancamiento de la población refleja el desplazamiento de las áreas residenciales hacia nuevas zonas de urbanización, especialmente al norte de la ciudad por parte de los estratos medios y altos. Este estancamiento a partir de 1993 y que duró aproximadamente 10 años,

muestra también un proceso de sustitución del vecindario de las clases medias desde su barrio tradicional hacia sectores urbanos empobrecidos¹⁷⁴.

Según Samuel Jaramillo¹⁷⁵, un sondeo reciente estima que de la población flotante que usa el Centro, alrededor del 82% son de los 3 niveles de ingresos más bajos, y del estrato más alto apenas representa el 1,3% de quienes frecuentan el Centro. De igual forma Jaramillo estima –y acorde con su balance del mercado inmobiliario–, que esto no es sino el reverso de un hecho complementario: mientras que el Centro Tradicional sigue siendo el nodo más importante de actividad central para los sectores populares, los grupos de mayores ingresos utilizan otros sitios para esos fines; y deduce que dicho fenómeno tiene un efecto muy preocupante sobre la lógica espacial de la ciudad: la segregación, que ya es muy acentuada en términos residenciales, ahora se extiende al uso más general de la ciudad.

La población flotante que utiliza el *área de estudio* –al igual que gran parte del Centro Tradicional–, está compuesta por los empleados del comercio, servicios e instituciones públicas y privadas, estudiantes y demás usuarios de las distintos servicios que oferta el Centro; la diferencia con respecto a la totalidad del Centro, está dada en la gran cantidad de usuarios que visitan el subsector de actividades nocturnas ubicado al occidente del *área de estudio*.

En cuanto a la población residente, el área presenta un alto porcentaje de trabajadoras sexuales, vendedores ambulantes, recicladores e indigentes. La proliferación de actividades de alto impacto y las condiciones de deterioro físico y abandono de gran parte del *área de estudio*, viabilizan la supervivencia y consolidación de los grupos vulnerables o socialmente excluidos; según el PZCB, el Centro soporta el 44,8% de la indigencia de Bogotá y el 72% de las actividades relacionadas con la prostitución. Esta población que no sólo trabaja en el sector, también reside en la vivienda físicamente deteriorada, en aquellas tipo inquilinato que se reproducido en la zona, en los vacíos urbanos y los edificios abandonados; una zona donde a pesar del hacinamiento o carencia de estándares habitacionales, pueden ubicarse sin problemas o conflictos con la sociedad.

Sin embargo, el *área de estudio* también presenta subsectores estables en términos habitacionales con otro tipo de composición social residente, los cuales coinciden con los espacialmente estables identificados en el análisis del tejido urbano, desarrollados en vivienda formal de alta densidad. Este tipo de dinámica habitacional y espacial en general, se conserva en los subsectores del *área de estudio* calificados con estrato socio-económico tres (3), por su parte, la población vulnerable antes descrita se localiza casi en su totalidad sobre el territorio de estrato socio-económico dos (2); del mismo modo, estos estratos son preponderantes en ámbito del PZCB, con un 39,9% y 27% respectivamente, acompañados de un bajo porcentaje de estrato cuatro (4) seguido de estrato uno (1).

Por otro lado, el Plan Zonal Centro¹⁷⁶ establece que en la actualidad la mejora en las condiciones de seguridad en algunos subsectores, la reevaluación, la baja tasa de interés y la recuperación en el PBI y el empleo, aumentaron la demanda por vivienda en todos los estratos, y que hay una

¹⁷⁴ Ibíd. p. 34

¹⁷⁵ JARAMILLO, S. Op. Cit., p. 13

¹⁷⁶ JÁCOME, F. Op. Cit., p. 34

incipiente recuperación en la venta de vivienda, lo cual a su vez demuestra un proceso inicial de repoblamiento del Centro.

4.3.2 Prostitución

La forma como se ha ejercido esta actividad, especialmente en el Centro, ha sido concomitante con el deterioro urbano y social donde está ubicado. De acuerdo con el estudio realizado en el Plan Zonal¹⁷⁷, en el Centro se encuentran 1.087 sitios de prostitución con un total de 14.211 prostitutas, equivalente al 72% de la prostitución ejercida en Bogotá. Estos establecimientos se ubican según el estudio de la siguiente manera: La Alameda con el 21.6%, San Bernardo con 11.7%, Las Nieves con 10.3%, Santa Fe con 8.0% y Voto Nacional con 7.0%.

Ilustración 4-22: Modalidades en el ejercicio de la prostitución, área de estudio.

Fuente: www.eltiempo.com - www.elespectador.com



El ejercicio de la prostitución en el Centro adquiere unas dimensiones diferentes a otros sitios por la cantidad de problemas que se generan en torno al ejercicio de la misma. Según PZCB, la calle es utilizada por el 23,1% de las mujeres. Sin embargo esta actividad no es muy apetecida ni tiene a generalizarse ya que las mujeres prefieren trabajar en un establecimiento que les garantiza seguridad, y la calle presenta riesgos como abusos, contacto con delincuentes y traficantes callejeros de droga, control policial, aunado a las inclemencias del tiempo. “La prostitución callejera se ubica en seis sectores del Centro: La Alameda (34,8%), San Bernardo (18,8%), Las Nieves (16,6%), Santa Fe (12,8), Voto Nacional (11,3%) y La Catedral (5,7%). En estos sitios se generan situaciones problemáticas como prostitución callejera infantil, gaminismo, alcoholismo y delincuencia”¹⁷⁸; según Plan Zonal, La Alameda constituye una de las zonas de mayor riesgo.

En cuanto a la forma como se proyecta en el territorio la prostitución –como se había establecido a lo largo del texto–, es coherente con la disposición de los subsectores en estado de

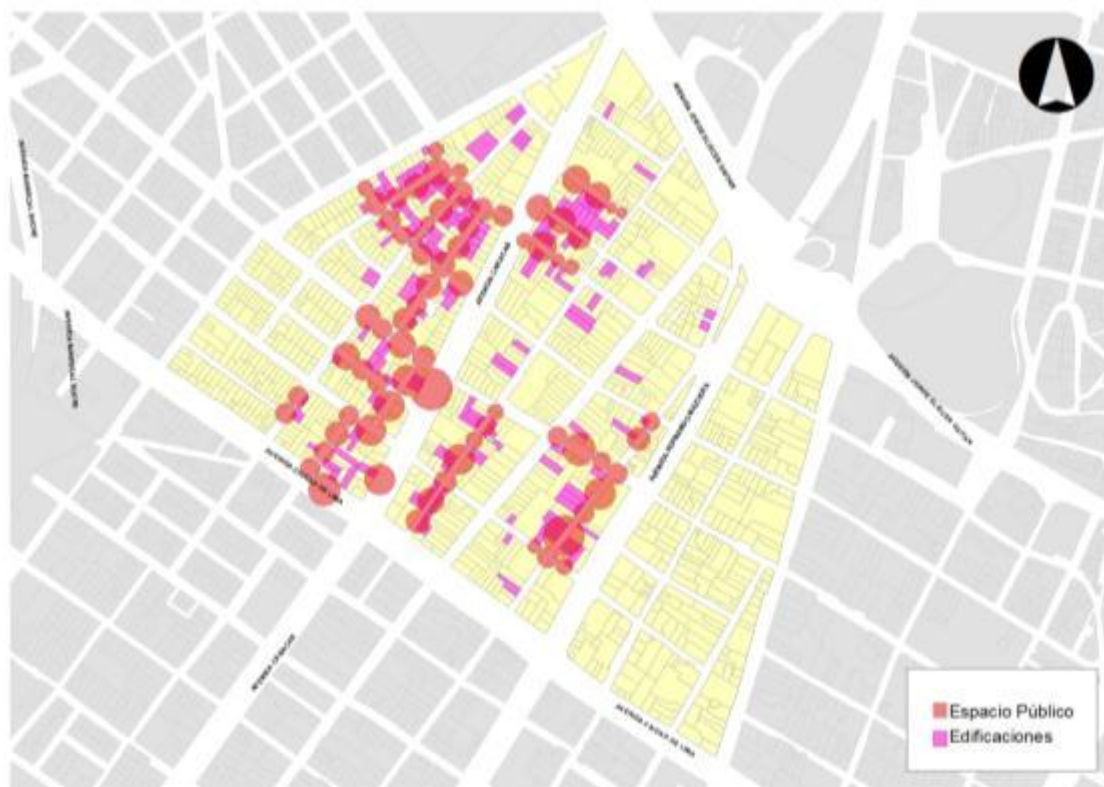
¹⁷⁷ ORJUELA, Carmenza. Propuesta sobre el tratamiento social y urbano de la prostitución en Bogotá. Bogotá D.C.: Secretaría Distrital de Planeación – SDP, 2001. Citado por: JÁCOME, Francisco. Análisis y consolidación de la información urbanística, económica y social para la formulación del Plan Zonal del Centro, documento técnico de soporte, Plan Zonal Centro de Bogotá D.C. Dto. 492 de 2007. Bogotá D.C.: Secretaría Distrital de Planeación - SDP, 2007. p. 41

¹⁷⁸ *Ibíd.* p. 42

obsolescencia; desarrollándose en el área comprendida entre la Av. Calle 19, calle 24B, Av. Carrera 10ª y transversal 17. Ahora bien, cuando su ejercicio es sobre el espacio público, esta se centraliza en las calles que presentan mayor flujo vehicular y peatonal –como muchas de las actividades comerciales–, concentrándose sobre la Av. Caracas, la carrera 13, y las calles 22 y 24; en el caso de los establecimientos cerrados, habitualmente se agrupan al interior en los subsectores definidos por la malla vial arterial, sobre ejes de movilidad local de escaso tráfico vehicular.

Ilustración 4-23: Localización del espacio público y edificaciones asociadas a la prostitución, área de estudio.

Fuente: elaboración propia.



La forma como se ejerce la prostitución no sólo está relacionada con su ubicación sobre el espacio urbano, también está directamente relacionada a la utilidad o renta que genera; según el PZCB¹⁷⁹, mientras que la prostitución callejera genera dividendos de 5.000 a 15.000 pesos por servicio, la prostitución en establecimientos cerrados puede arrojar ganancias de 40.000 a 150.000 pesos, además de la utilidad que perciben los propietarios de los establecimientos por utilización de las habitaciones y venta de bebidas alcohólicas. El estudio del PZCB, establece que dentro de la modalidad de establecimientos cerrados, también se encuentran las residencias hospedajes o inquilinatos donde la población ejerce su actividad y simultáneamente, es su lugar

¹⁷⁹ Ibíd. p. 43

de vivienda; parte de esta modalidad también se desarrolla sobre el espacio público, con el fin de atraer a los clientes.

“El ejercicio de la prostitución, cuando es desarrollada en establecimientos no adecuados o en la calle, atrae actores como delincuentes, drogadictos e indigentes que generan un ambiente inseguro para los residentes y transeúntes, causando pérdida de pertenencia con el territorio, o incluso generando el desplazamiento de la vivienda o el comercio especializado, deteriorando el paisaje urbano”¹⁸⁰.

4.4 Los problemas y las oportunidades del área de estudio

El problema del Centro Tradicional podría resumirse en una pérdida de la población residente y de actividades especializadas, a cambio de un predominio de actividades populares y usos no centrales, asociados a un desorden y deterioro físico y a la concentración de población socialmente excluida; hechos que generan un declive urbanístico y social, que sumados a la fragmentación del tejido y a la aparición de vacíos urbanos, desencadenan un proceso acelerado de obsolescencia urbana. Sin embargo, el Centro también es un área de oportunidades, ubicado estratégicamente en el territorio, posee cualidades espaciales y paisajísticas únicas, y una capacidad instalada capaz de acoger diariamente a un tercio de la población de la ciudad.

El *diagnóstico integral del área de estudio*, permite comprender la situación actual, identificar las tendencias y oportunidades hacia el futuro, y en definitiva, plantear una solución coherente con la naturaleza de los problemas reconocidos.

4.4.1 Los problemas

Resultado de la mutabilidad social, económica y urbana que gobierna gran parte del Centro Tradicional de la ciudad de Bogotá, el *área de estudio* muestra un avanzado nivel de obsolescencia y deterioro de su ambiente urbano —el cual va en aumento y expansión—, y cuyos síntomas más destacados son:

- a. *desequilibrio de la dinámica poblacional e intensificación de los conflictos sociales*: disminución continua del número de residentes, excesiva concentración de población flotante, incremento y consolidación de población vulnerable, atmósfera de inseguridad por presencia de delincuencia común asociada a los grupos socialmente excluidos;
- b. *transformación de las actividades urbanas y deterioro de la arquitectura*: desplazamiento del terciario especializado y la vivienda formal, desarrollo de actividades de alto impacto y usos no centrales, incompatibilidad de usos, monofuncionalización del área y detrimento de la calidad habitacional, fraccionamiento de la estructura predial, degradación y abandono del parque inmobiliario, carencia de zonas verdes;

¹⁸⁰ Ibíd. p. 42

- c. *desvalorización en el mercado inmobiliario*: debido a las condiciones que presenta el *área de estudio*, el suelo y el parque inmobiliario se han devaluado de manera significativa frente a otras zonas de la ciudad, especialmente para la localización de actividades centrales superiores y vivienda formal de alta densidad, igualmente debido a la imagen que hoy día sustenta la pieza, la inversión privada y la actividad inmobiliaria ha disminuido casi en su totalidad.

De las problemáticas que afectan al *área de estudio*, a parte de la crítica situación social y el ejercicio de la prostitución en el espacio público, el deterioro del tejido urbano, y de este, la arquitectura es la que tiene mayor percepción en el imaginario colectivo; según Panerai y Mangin¹⁸¹, un tipo de tejido urbano como el que presenta el *área de estudio* hoy, es producto de una sucesión de operaciones inmobiliarias autónomas incapaces de favorecer la organización de sus relaciones con el espacio público; de una visión de la ciudad en la que sólo importa la edificación y se olvida las parcelas y su condición, lo cual constituye un obstáculo en la construcción del tejido urbano.

Tabla 4-10: Relación de actividades o usos del suelo y estados deteriorantes, *área de estudio*.

Fuente: elaboración propia.

| Actividades, Usos y Estados Deteriorantes | m ² | Cantidad de Inmuebles |
|---|----------------|-----------------------|
| No Deteriorantes | 294.057 | 905 |
| Deteriorado | 13.267 | 51 |
| Sin Uso o Abandonado | 20.804 | 186 |
| Usos Asociados al trabajo Sexual | 35.930 | 170 |
| Vacio Urbano | 5.087 | 27 |

De igual manera con respecto al tejido urbano, si bien la Avenida Calle 26 se considera una de las ventajas en la localización del *área de estudio*, también es preciso anotar que esta se ha instituido en una limitante en la percepción de la continuidad del espacio; la dimensión vehicular de la Calle 26 obstaculiza la articulación de la pieza con el Centro Internacional y la continuidad de la escala peatonal.

En cuanto a la movilidad, la congestión va en aumentado, el transporte público es desordenado, no existen alternitas para los flujos vehiculares, se carece de infraestructura para un transporte no motorizado eficiente que aumente el nivel de movilidad y desincentive el transporte privado.

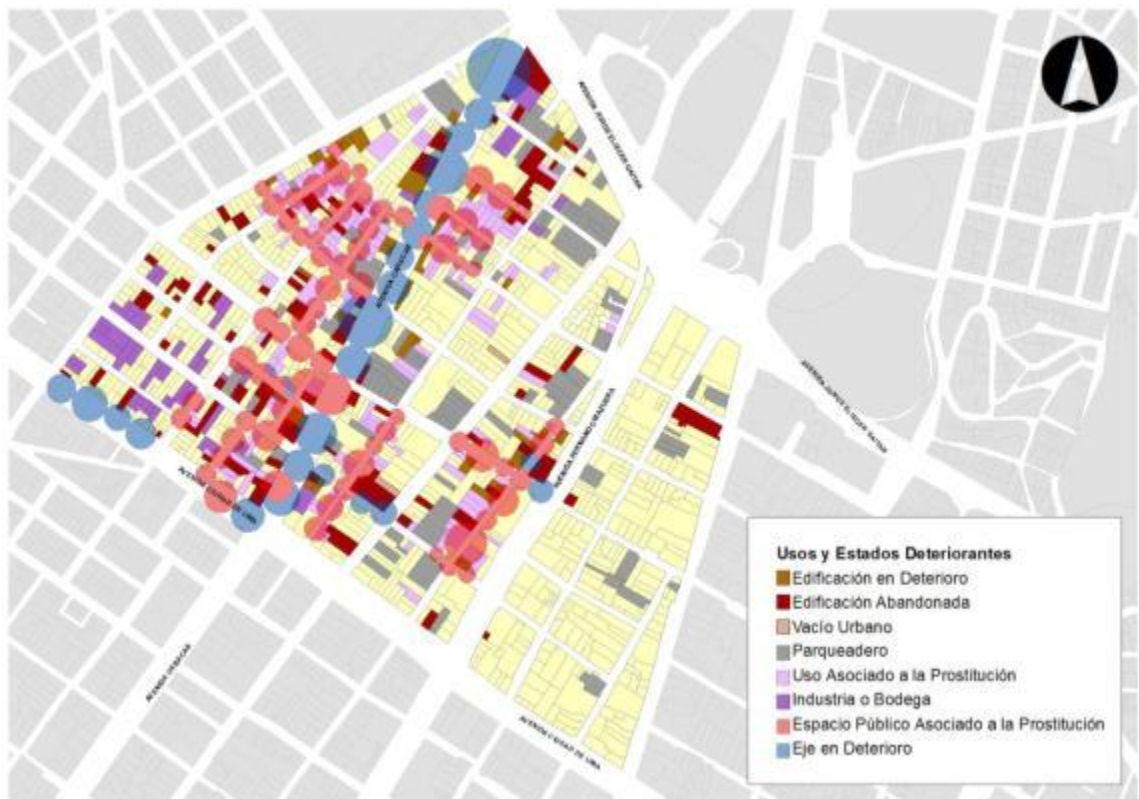
Por otro lado, la interpretación que hace Jaramillo sobre las políticas de recuperación del Centro, permite concluir que no existe un ente coordinador que organice acciones y gestiones sobre esta

¹⁸¹ PANERAI, Philippe y MANGIN, David. *Proyectar la Ciudad (Projet Urbain)*. 1a. ed. Madrid: Celeste Ediciones, 2002. p. 137

área de la ciudad, lo cual implica la desorganización administrativa y en consecuencia la disminución de las posibilidades de inversión por parte del sector privado. En este sentido y en contra de la gestión y ejecución de intervenciones en el *área de estudio*, la norma urbanística aplicable al Centro es ambigua, no facilita ni propicia procesos renovación, los instrumentos operativos son estándar a otros tratamientos y zonas de la ciudad. La estructura predial fragmentada y la densidad edificatoria, determina una cantidad importante de propietarios, dificultando la adquisición e intervención del área.

Ilustración 4-24: Espacialización de la problemática en el área de estudio.

Fuente: elaboración propia.



4.4.2 Las oportunidades

Como se ha establecido con anterioridad y pese a la problemática que lo rodea, el *área de estudio* es territorios de oportunidades; la localización estratégica y las cualidades espaciales con respecto al Centro y a la totalidad de la ciudad, es uno de sus más reconocibles atributos. Esta condición le permite contar de forma inmediata con una serie de propiedades, servicios y dotaciones de las cuales carecen muchas zonas de la ciudad, capacidad instalada que pueden potencializar un proceso de transformación del área.

Entre los hechos asociados a la localización estratégica del *área de estudio* se encuentran: la riqueza paisajística de los Cerros Orientales y el perfil urbano del sector; las cualidades espaciales y urbanísticas: espacios públicos jerarquizados y articulados –parques, plazas, calles y avenidas–,

hitos y nodos urbanos –las Torres del Parque, el Hotel Tequendama, el Centro Internacional, la torre Colpatría, Parque Central Bavaria, el cementerio Central, entre otros–, espacios culturales y de esparcimiento – el museo Nacional, el museo de Arte Moderno, la biblioteca Nacional, el teatro Jorge Eliécer Gaitán, el Planetario y la plaza de toros La Santa María–, patrimonio arquitectónico, zonas de vivienda de alta densidad –La Macarena y el Centro Internacional–, áreas de concentración de actividades de alta jerarquía y servicios especializados; la adyacencia a tres troncales del sistema de transporte masivo Transmilenio e importantes avenidas, las cuales garantizan condiciones de accesibilidad y se comportan como ejes concentración de actividades superiores. Otras de las oportunidades que ofrece el *área de estudio* son:

- a. *diversidad del tejido social*: el área es utilizada por una comunidad heterogénea, que hace del lugar un espacio multicultural, sobre el cual se demanda diversidad de actividades día y noche, y aunque gran parte de esta población es flotante, esta se puede considerar como un mercado potencial para ser transformado en residente;
- b. *potencial de renovación urbana*: además de la localización estratégica, las cualidades espaciales y la capacidad instalada, el área es susceptible de diversas intervenciones, como redensificación y transformación de usos y tipologías, gracias al trazado urbano aún vigente, la existencia de suelo, vacíos urbanos y edificaciones subutilizadas o abandonadas, y a las bajas densidades que presenta;
- c. *ventajas comparativas para el mercado inmobiliario*: valorización del suelo y los inmuebles asociados a la actividad comercial popular frente a otros sectores comerciales similares de la ciudad, ahora y comparado con los suelos de expansión urbana y teniendo en cuenta la localización estratégica y la capacidad instalada, el valor del suelo es bajo y posee un alto potencial de redesarrollo.

Ilustración 4-25: El Centro Internacional y el sistema de transporte masivo Transmilenio, hechos urbanos significativos en la localización estratégica del área de estudio.

Fuente: www.colombiabogota.org - www.skyscrapercity.com



Como usualmente se toma la obra física como *catalizador de la transformación* en los procesos de renovación urbana, es preciso resaltar algunas de las cualidades urbanísticas aún vigentes en al *área de estudio*. La primera consiste en el trazado reticular del área, que ha demostrado ser capaz de controlar una fuerte demanda inmobiliaria, tolerar la diferencia y aceptar la sustitución, además contribuye a la conformación de un espacio público continuo, hechos que se constituyen en potenciadores para la localización de actividades económicas centrales y una intervención urbana integral articulada a la trama urbana general.

Ilustración 4-26: Espacialización de edificaciones reciclables y suelos de oportunidad en del área de estudio.

Fuente: elaboración propia.



La segunda está incluida en la variedad tipológica encontrada en el sector, específicamente el proceso más estable, el de edificación nueva, que si bien comúnmente soporta instituciones o servicios especializados, se destaca también en este, el uso residencial, concretamente el edificio multifamiliar “Ciudad Restrepo”; construido a mediados del siglo XX sobre la Av. Carrera 10ª, mezcla el uso residencial con comercio en primer piso, una construcción tipo claustro organizada alrededor de un conjunto de patios, esta forma edilicia ha soportado la función residencial y albergado una comunidad durante años; según Panerai y Mangin¹⁸², que los centros de manzana estén ocupados por actividades distintas a las del perímetro, constituye una reserva de espacio sobre el cual es menor la presión comercial y especulativa cuando el tejido se ha densificado, y que este tipo de tratamiento del interior de la manzana, es lo que ha permitido conservar mezclas de tipos de vivienda con otras actividades en los tejidos urbanos antiguos.

Otras de las características oportunas que presenta el área, está relacionada con el sistema movilidad, gracias a la accesibilidad por los ejes viales de conexión urbana y el inicio de la organización del sistema de transporte público a partir de las troncales de Transmilenio, que con

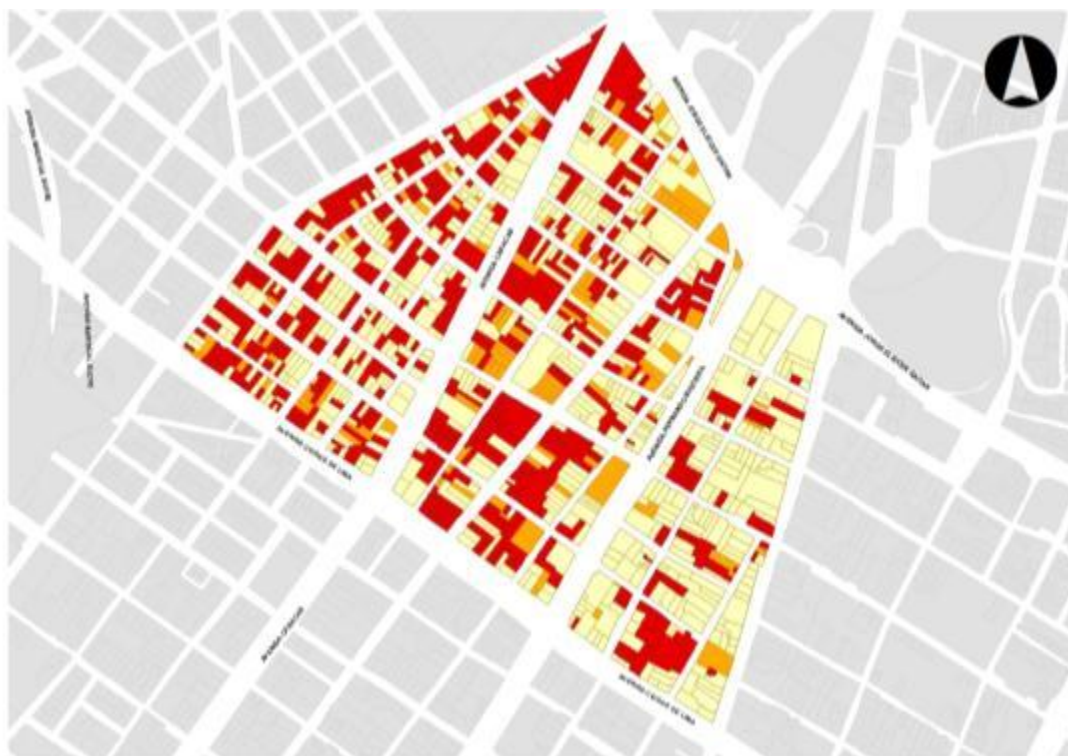
¹⁸² Ibíd. p . 152

la puesta en marcha de su tercera fase, incluye la estación central de las troncales de la Carrera 10ª, Calle 26 y Carrera 7ª; la introducción de nuevos medios o equipamientos de transporte, genera dinámicas particulares o la aparición de nuevos usos.

Por último, las posibilidades de gestión y ejecución de intervenciones en el *área de estudio*; el bajo costo del suelo frente a otras áreas de la ciudad, su localización estratégica y potencial de redensificación, es un atractor importante para la inversión privada, ya que se pueden obtener altas rentabilidades sobre los precios de adquisición del suelo. Lo anterior complementado con la identificación por parte de los estudios de la Corporación La Candelaria y el Plan Zonal Centro, del considerable público objetivo interesado en la adquisición de vivienda nueva, y por parte de Samuel Jaramillo, sobre la velocidad de rotación del capital comercial popular y las rentas que genera sobre el suelo y las edificaciones, son incentivos adicionales para el desarrollo de operaciones inmobiliarias a favor de la inversión y repoblamiento en el Centro.

Ilustración 4-27: Localización de edificaciones cuyo valor no supera los \$200.000 m² de construcción, área de estudio.

Fuente: Información Catastral 2009, Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.



La existencia de estas áreas de oportunidad con potencial de transformación, la localización estratégica en la estructura urbana y las intervenciones que se vienen desarrollando en los últimos años, le confieren al Centro Tradicional una capacidad para emprender y soportar procesos de renovación que no son equiparables con otros sectores de la ciudad por las ventajas expuestas.

5.La definición y el dimensionamiento, fundamentos del éxito en la operación de la renovación urbana

5.1 El tema urbanístico de la actuación

La tendencia del *área de estudio* hacia un estado obsolescencia absoluta y permanente, resultado de la transformación de las actividades urbanas y caracterizada por el desequilibrio de la dinámica poblacional, la intensificación de los conflictos sociales, el deterioro de la arquitectura y la desvalorización en el mercado inmobiliario, requiere una actuación integral, la formulación de un proyecto urbano de renovación.

En oposición a las contradicciones urbanísticas –localización estratégica y cualidades espaciales frente a la pérdida de residencialidad y el deterioro social– que el *área de estudio* presenta en el modelo general de crecimiento de la ciudad, el proyecto urbano debe establecer el soporte y el ambiente necesario para el retorno y consolidación de actividades más dinámicas, especialmente la función habitacional con el fin de repoblar el área, lo anterior acompañado de una fuerte política de recomposición del tejido deteriorado, la regulación de los usos no centrales y de alto impacto, y la atención y apropiación social del sector.

Sin embargo, no sólo es importante en la concepción del proyecto urbano de renovación la respuesta a los eventos negativos que caracterizan al área, la lógica del marketing urbano, precisa la inclusión de los hechos urbanos cualitativos y oportunos que caractericen la pieza; la localización estratégica y los valores urbanísticos con respecto al Centro y a la totalidad de la ciudad determina la singularidad y cualidades del área: el trazado vigente y continuo, la riqueza paisajística, los espacios públicos jerarquizados y articulados –parques, plazas, calles y avenidas–, hitos y nodos urbanos, espacios culturales y de esparcimiento, el patrimonio arquitectónico, las zonas de vivienda de alta densidad, la concentración de actividades de alta jerarquía y servicios especializados, además de la cercanía al sistema de transporte masivo e importantes avenidas.

Otra circunstancia fundamental a tener en cuenta en la concepción del tema urbanístico de la actuación, es la oportunidad que ofrece el área frente al mercado inmobiliario y su tendencia; en este caso, la zona presenta una valorización del suelo y los inmuebles asociados a la actividad comercial popular, y en términos comparativos a los suelos de expansión, teniendo en cuenta la localización estratégica, los valores urbanísticos y el alto potencial de redesarrollo, el valor del suelo en esta zona es relativamente bajo.

Por su parte, la idea de centralidad y la dimensión jerárquica que tiene en el conjunto urbano, se debe a su capacidad de soportar y articular actividades, flujos y relaciones, estas cualidades las convierte en áreas de atractoras, además de atribuirles un importante significado en el imaginario colectivo; en este sentido, las áreas centrales deben ser hechos tangibles de los cuatro principios que identifica Jane Jacobs para detectar la vitalidad o la muerte de la ciudad: *mezcla de usos, calles frecuentadas, edificios variados y densidad suficiente*.

Por último, el Centro de Bogotá posee un valor único en el imaginario urbano, un espacio de y para la colectividad, que acoge la tercera parte de la población de la Ciudad, un espacio determinado por la escala peatonal, es aquí que el andar del ser humano como forma de vivir la ciudad tiene sentido; el andar como dimensión de intervención, permitir en el paisaje urbano, en el recorrer cotidiano, la búsqueda de su naturaleza, de unos espacios y unos tiempos de colectividad, de integración social.

Es así que el “*tema urbanístico*” de la actuación debe estar orientado al fortalecimiento del carácter central de la pieza, la construcción y promoción de una nueva imagen urbana, y a la resignificación de lo público; “un complejo urbano-arquitectónico de actividad múltiple, estructurado a partir de espacios públicos jerarquizados, que se consolide en el hecho articulador entre el Centro Tradicional y el Centro Internacional, otorgando prioridad a la redensificación, al desarrollo cualificado de la vivienda, a la integración social y la escala peatonal”.

5.2 El alcance del proyecto y la definición del área

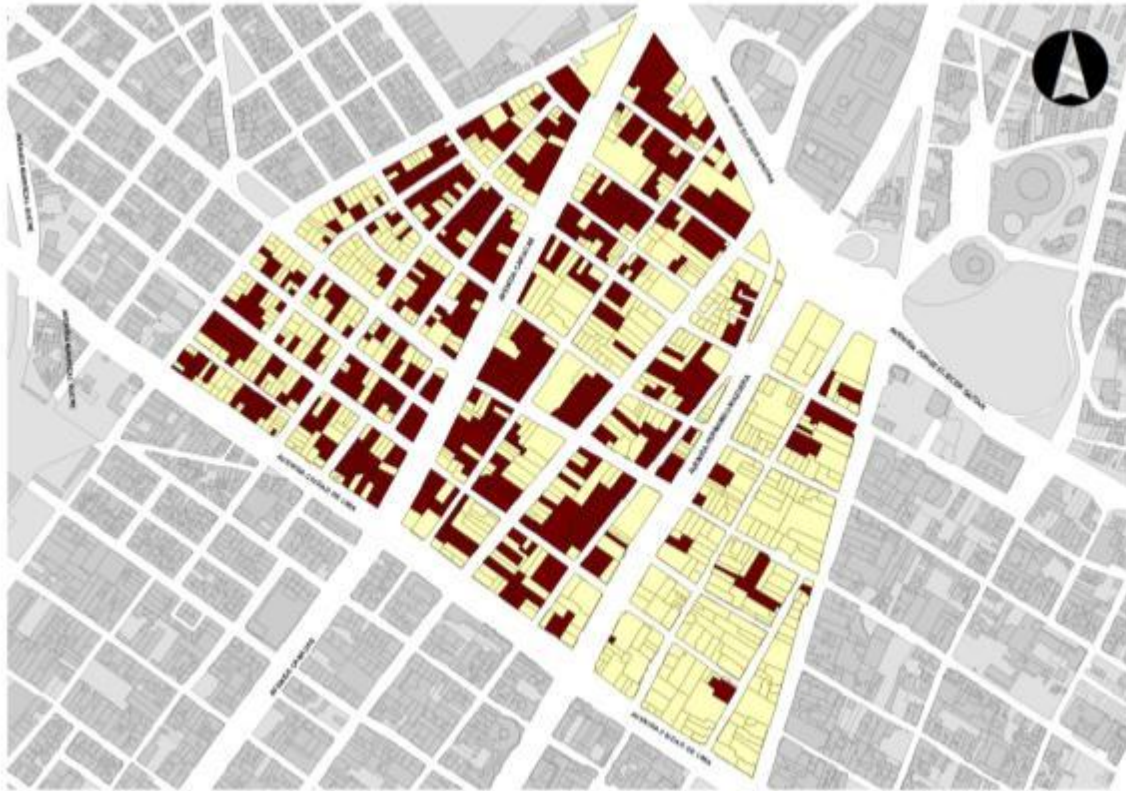
Si se requiere de un proyecto urbano de renovación que se conciba como una táctica para afrontar y detener la expansión de la crítica situación de deterioro social y urbano, es lógico pensar que las zonas que presenten el mayor grado de obsolescencia es el primer indicador para la identificación del territorio objeto de intervención, “*la definición del área*”. No obstante, la manera como se localiza esta tendencia en el *área de estudio*, aunque no es homogénea, determina la imagen general de deterioro –real o percibida– y una superficie importante de actuación.

Sentado esto, cabe anotar que según la experiencia recogida en el marco teórico y en los estudios de caso, la eficacia y coherencia de un programa de renovación urbana depende de su operatividad real; entonces, dada la complejidad del proceso de renovación, los considerables costos de inversión, la segregación predial y de magnitud del suelo, se propone como un segundo criterio de definición del área, así como primer criterio en el “*alcance del proyecto*”, no pensar en una inmediata intervención generalizada sobre todo el territorio susceptible de ser renovado, en su defecto y de acuerdo a su nivel prioridad y jerarquía, establecer subsectores de actuación.

Para la definición, priorización y jerarquización de las actuaciones, se tiene en cuenta y como hechos potenciadores de la transformación; las cualidades urbanísticas, las áreas de oportunidad, los elementos estructurantes y vigentes del tejido urbano y, las condiciones para la localización de actividades económicas, lo que se traduce en: los espacios vacíos, subutilizados o de baja altura aptos de redensificación y transformación de usos, las posibilidades de control del suelo con base en los valores de adquisición; los microterritorios diferenciados, el trazado continuo y las características del proceso tipológico de edificación nueva; y la localización estratégica frente a los espacios públicos, los hitos y nodos urbanos, las dotaciones y servicios, el patrimonio

arquitectónico, las zonas de vivienda de alta densidad, las infraestructura de transporte y el sistema vial.

Ilustración 5-1: Localización de usos y edificaciones obsoletas y deteriorantes, área de estudio.
Fuente: elaboración propia.



Del mismo modo, las áreas en las que se han intensificado los conflictos sociales también son objeto de priorización; como se evidenció en el análisis del ejercicio de la prostitución en el *área de estudio*, la renta y dinámica que genera la prostitución “calificada” en comparación a la atmósfera de inseguridad asociada a la prostitución callejera, es un punto de partida para la reflexión sobre el orden y jerarquía de las intervenciones en razón de concretar “governabilidad social sobre el territorio”.

El reconocimiento y aplicación de estos criterios, no sólo obedece a la localización geográfica de las operaciones; es la definición de intervenciones estratégicas que responden al tema urbanístico y objetivo del proyecto, que se espera configuren nuevos elementos de estructura urbana y actúen como catalizadores de la transformación; de modo que aún interviniendo puntualmente por pequeñas áreas o etapas, posibiliten la implantación de valores urbanísticos y actividades que puedan jugar un papel estratégico en la creación de nuevas dinámicas en el sector, afecten en sus implicaciones a toda el *área de estudio* y conlleven a la renovación del tejido social, económico y urbano del área.

Ilustración 5-2: Subsectores de intervenciones prioritarias y/o catalizadoras.

Fuente: elaboración propia.



En relación al alcance del proyecto, no se determina desde el origen el diseño detallado y preciso de cada parte del área de renovación, si no que se remite a un “*programa maestro*”^{*} para concretar y especificar las ordenaciones del ámbito de transformación, esto con motivo de permitir un mejor ajuste del área y las operaciones catalíticas a las demandas del mercado, los flujos de inversión, las dinámicas de cambio en sus entorno urbano, en definitiva, a la ejecución y consolidación en el tiempo del proceso de renovación. Para el programa de maestro y en función del logro del objetivo de la renovación, se establecen un serie de estrategias de intervención.

5.3 Las estrategias de intervención

La estructuración del programa maestro de intervención esta fundado en *un diseño urbano estratégico, catalítico, reconstructivo y promocional*, con especial acento en la recalificación del uso residencial y la resignificación del espacio público y del ámbito colectivo. La estrategia

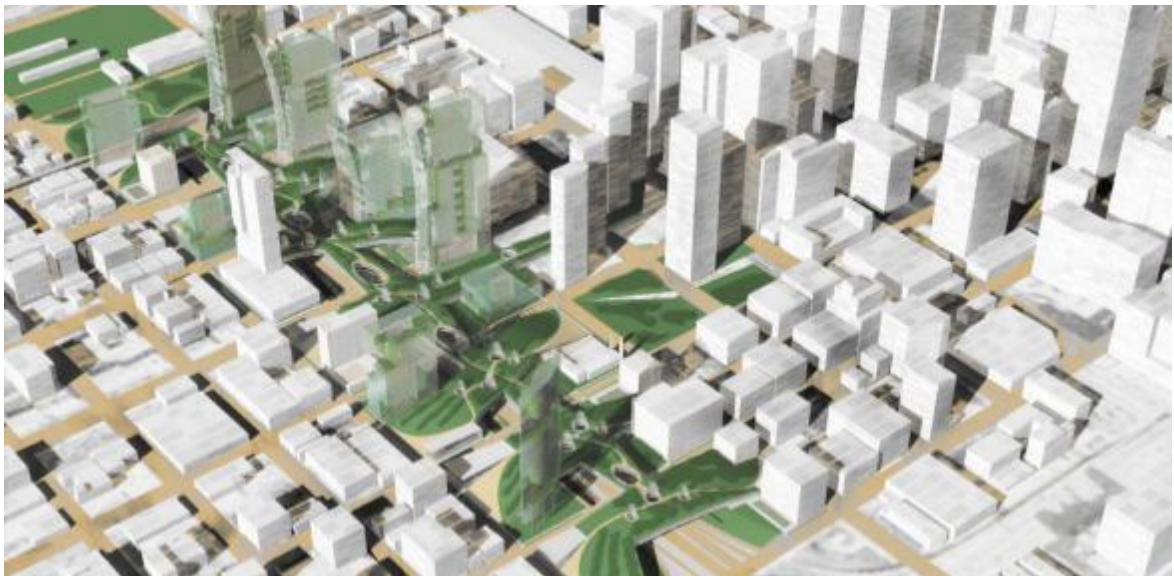
^{*} Según ATTOE, W. y LOGAN, D., los procesos de catalización urbana se basan en fórmulas y programas, no en ordenaciones específicas; se trabaja a partir de un programa maestro que establece objetivos más generales y determina la forma de alcanzarlos; el programa ofrece varias opciones para alcanzar el objetivo según las circunstancias, y establece las intenciones y los métodos.

fundamental adoptada –frente a los intentos genéricos de integrar este tipo de zonas con mecanismos normativos y de gestión–, plantea la intervención catalítica –prioritaria y jerarquizada– como método para neutralizar y equilibrar la crítica situación de deterioro social y urbano, y reactivar la economía, claro está que complementado con actuaciones integrales en lo social y en lo económico.

La imagen objetivo, es un paseo urbano-paisajístico plurifuncional articulador del Centro Tradicional y el Centro Internacional, con espacios públicos continuos y jerarquizados, que promueva la reordenación del patrón de usos, la relocalización de la función habitacional, la atracción de las actividades económicas y la cohesión y el equilibrio social. Un eje urbano con prioridad para la circulación peatonal, asociado a calles, avenidas, plazoletas, parques, equipamientos, cafés, restaurantes, comercio y servicios, los hitos y los nodos urbanos.

Ilustración 5-3: Recreación de la imagen objetivo en el proyecto urbano de renovación.

Fuente: www.urbanunbuilt5big.com



El ejercicio práctico de la estrategia de intervención general está regulada y complementada con modos de acción propios de los procesos de renovación urbana y criterios de diseño urbano:

- el *mejoramiento* de la calidad de las infraestructuras y edificaciones hasta los estándares prefijados por el mercado inmobiliario y los usuarios finales, con el reciclaje de algunas de ellas y la construcción de otras nuevas, a partir de las vías y redes existentes y, los vacíos urbanos y las edificaciones subutilizadas, abandonadas y deterioradas;
- el *redesarrollo*, con la demolición, reorganización y reconstrucción de manzanas o medias manzanas, a partir de las bajas densidades identificadas, los vacíos urbanos y las posibilidades de adquisición del suelo;

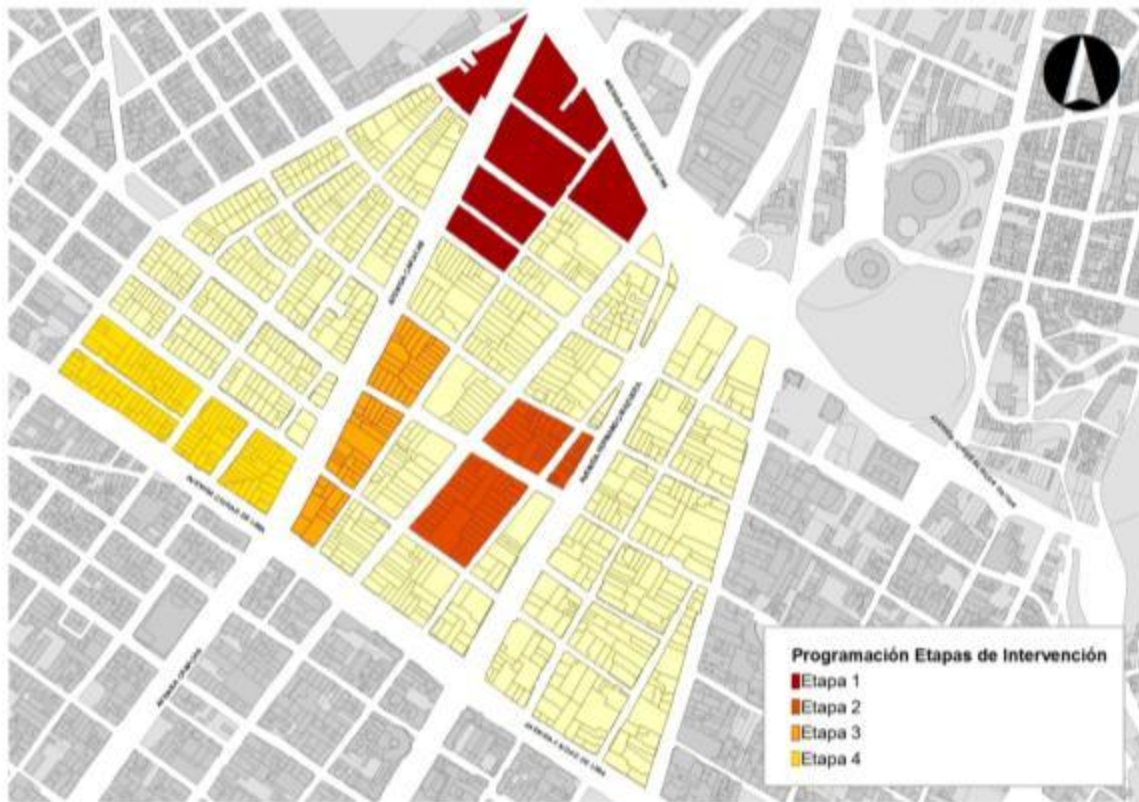
- la *reordenación* de funciones, usos y actividades, a partir de la organización u optimización de la variedad y la mezcla de las actividades, y la incorporación de los usos que permitan subsanar el déficit habitacional, de equipamientos y espacio público.
- criterio de *espacio público*, con la idea de crear un nuevo orden en el área, articular las partes disgregadas mediante red de espacios públicos suplementarios y los recorridos que penetran a las manzanas, lo que permite la relación del espacio público con los edificios que la rodean, los monumentos que alberga y las complejas actividades del centro de la ciudad;
- criterio de *movilidad*, el sistema de avenidas y calles como estructura ordenadora de los flujos y medios de transporte, dando prioridad a la escala peatonal y la intermodalidad;
- criterio de *actividades y usos*, reordenación del patrón de actividades y usos del suelo acorde con: las características de los microterritorios diferenciados que conforman el área, la restitución de las condiciones para la relocalización del uso residencial, los hechos urbanos potenciadores de actividades centrales de alta jerarquía, la cualificación y control de los usos de alto impacto, las actividades y los usos que inyecten vitalidad a los espacios públicos, y la vitalidad de la pieza.

En cuanto a la programación de las intervenciones, especialmente las actuaciones catalíticas, una primera aproximación y retomando algunos de los criterios para la definición de las áreas de intervención prioritaria, está relacionada con la localización estratégica y la gobernabilidad del territorio, además y acorde con la noción de catálisis, las posibilidades de interacción de elementos nuevos y existentes, y la regeneración continua de los tejidos urbanos.

De esta manera las primeras operaciones se localizan al norte y oriente de la franja de intervención priorizada dentro del *área de estudio*, sobre trazados continuos, cerca a los tejidos vigentes y las actividades dinámicas, frente a las mejores condiciones de accesibilidad y valores urbanísticos; hechos que le confieren la localización, mayor visibilidad y exposición a un conjunto de consumidores, y preferente para el desarrollo de actividades de alta jerarquía y más rentables, asimismo, permite la transición e interacción de un área estable con una en proceso de renovación, y de los bordes al interior, la apropiación social del espacio. Por último y con respecto a la idea de que las intervenciones repercutan como hechos generadores de centralidad, es necesaria una posición periférica que le permita ser articulador entre áreas de cobertura de servicios de una centralidad y otro tipo de zonas.

En lo referente a la base para la conformación de las unidades de intervención y gestión, se establece la manzana; unidad producto indisoluble del trazado vigente del *área de estudio* y *hecho urbano* capaz de controlar una fuerte demanda inmobiliaria, tolerar la diferencia y aceptar la sustitución. Lo anterior sin perjuicio de que se ejecuten intervenciones edilicias puntuales en las manzanas que no sean objeto o presenten potencial de *redesarrollo*.

Ilustración 5-4: Programación de los subsectores de intervención.
Fuente: elaboración propia.



El programa de maestro, al mismo tiempo que instituye operaciones catalíticas, modos de acción propios de un proceso de renovación y criterios de diseño urbano, propone con base en los procesos tipológicos producto de las etapas de transformación reconocidas en el *área de estudio* y la calificación de la vigencia o nivel de obsolescencia de sus respectivas implicaciones, modalidades urbanísticas dentro del tratamiento de renovación para la totalidad del ámbito de intervención:

- *modalidad de recalificación:* sistema específico de organización del tejido urbano, aplicable por vía tipológica y normativa, se apoya sobre todo en los intereses de contigüidad entre usos y actividades afines o complementarias; este tratamiento cubija los procesos valorados como consolidados y estables.
- *modalidad de restitución:* un proceso de organización similar al anterior, que contiene simultáneamente una intervención física concreta, sobre la estructura predial, los usos del suelo y la regulación de la volumetría introducida, actuando sobre el entorno por difusión o catálisis; este tratamiento cobija los procesos valorados como obsoletos.

Ilustración 5-5: Tratamientos urbanísticos a partir de los procesos tipológicos.

Fuente: elaboración propia.



De igual forma y en función de la consolidación en el tiempo del objetivo de renovación y el tema urbanístico planteado para el proyecto urbano, a partir del programa de maestro, las operaciones catalíticas, los modos de acción, los criterios de diseño urbano, la programación de las intervenciones y las modalidades urbanísticas, es posible establecer la manera como estas intenciones y métodos deben materializarse o reflejarse en el territorio, por ejemplo:

Ilustración 5-6: Esquema de implantación de la estación central de Transmilenio y usos complementarios.

Fuente: Instituto de Desarrollo Urbano, 2009.



La implantación sobre el suelo programado para las primeras intervenciones –en la intersección de la Av. Calle 26 con Av. Caracas–, de un equipamiento singular de alta jerarquía como la estación central de Transmilenio, se considera una actuación catalizadora; a partir de las ventajas de accesibilidad y la articulación con el proyecto de espacio público Parque Bicentenario, constituye un elemento estructurante fundamental y un hecho generador de transformación de usos y rehabilitación del tejido urbano; prueba de esto, las dinámicas que se han suscitado en torno a los portales de la red de transporte masivo.

El impulso sobre la reactivación de la zona que genera este hecho detonante con la incorporación de nuevos usos de vivienda, comercio y servicios de mediana y alta jerarquía, sumado a la integración e interacción del subsector nororiental del área con el tejido circundante por medio del parque Bicentenario y la alameda Carrera 13 –como hechos que solventan la barrera ejercida por la Av. Calle 26 y articulan la continuidad del trazado y las actividades–, son determinantes en el proceso de reforzar el carácter de centralidad de la pieza y concretar el nodo de transición entre el Centro Tradicional y el Centro Internacional.

Ilustración 5-7: Aproximaciones a la imagen urbana del parque Bicentenario y la alameda Carrera 13: recreación proyecto Bicentenario e imagen deseada “place des Festivals”.

Fuente: www.skyscrapercity.com - www.v2com.biz



Luego de la dinámica que se espera produzcan estas intervenciones catalíticas, el desarrollo posterior esta orientado principalmente por los modos de acción, los criterios de diseño urbano y las modalidades urbanísticas; claro está que las actuaciones posteriores igualmente canalizadas a ser apoyo y multiplicadoras de las intenciones de las primeras intervenciones. De esta manera es posible trabajar especialmente sobre dos frentes o estrategias: la *recalificación* asociada al *mejoramiento* de infraestructuras y edificios; y la *restitución* asociada al *redesarrollo* de vacíos, deterioros y bajas densidades. Ahora bien, estas estrategias de intervención de orden poco más físico, deben relacionarse con la incorporación y *reordenación* de funciones, usos y actividades, lo cual tiene un efecto más directo en el proceso de cambio económico y social, y el fortalecimiento del carácter de centralidad de alta jerarquía.

En este sentido, con base en el inventario urbano del *área de estudio* y los hechos potenciadores de actividades, las intervenciones posteriores se concentran en:

- La consolidación de la dinámica comercial y de servicios aún vigente sobre las avenidas principales Carrera 7ª, Calle 19 y Calle 26, y la recalificación y restitución de los vacíos urbanos, las bajas densidades y las edificaciones subutilizadas, abandonadas o en mal estado, sobre las avenidas de la Carrera 10ª, 13 y la Caracas; esto bajo la idea de promover la localización de actividades relativas al comercio y los servicios de alta jerarquía, alternado con comercio minorista y actividades nocturnas legales asociados al paseo urbano-paisajístico, como eje estructurante de las actividades, la arquitectura y los espacios públicos del proyecto.
- El retorno de la función habitacional permanente y calificada al interior de la franja definida por las avenidas principales mencionadas; similar a la intervención anterior, es necesario el aprovechamiento de las zonas de baja densidad y los inmuebles obsoletos cuya tipología admita reinstalar el uso residencial, que complementado con comercio vecinal y la generación de espacio público y equipamientos, permite ofertar vivienda en un ambiente que cumpla con los estándares prefijados por el mercado y las expectativas del público objetivo.

La forma de reordenar los usos, determina una transición de los bordes definidos por las avenidas principales hacia el interior de los microterritorios que contienen; además y acorde con la teoría de diseño catalítico y Jane Jacobs, esta la mezcla y variedad de actividades es fundamental para la vitalidad del área. Por otro lado, la introducción de vivienda no sólo aporta a disminuir el déficit habitacional y el repoblamiento de la zona, también funciona como mecanismo de control social; según la caracterización de los hechos generadores de centralidad, dentro de las condiciones que demandan para detonar como tal, es el estar rodeado de vivienda, entre mayor sea la densidad residencial, mayor la posibilidad de consolidarse como centralidad.

Ilustración 5-8: Recreación del paseo urbano-paisajístico plurifuncional y eje de integración social propuesto.

Fuente: www.ecosistemaurbano.com



En relación a la manera como se van a generar y localizar los nuevos espacios públicos y equipamientos complementarios a la redensificación habitacional, en gran medida esta regulado por el *redesarrollo* de algunas manzanas o medias manzanas y la reestructuración del tejido urbano; la disposición de la manzana como una gran parcela permite implantar nuevas tipologías, por ejemplo, las edificaciones tipo claustro o manzana bloque, esto es, la liberación del interior o partes de la manzana. Tal configuración espacial facilita el considerar el interior de la manzana como un todo susceptible de ser ordenado en sí mismo, es decir, el centro de manzana estará ocupado por construcciones y/o actividades distintas a las del perímetro, así soporta la aparición de nuevo espacio público y equipamientos. Situaciones similares ocurren en Postdamer Platz, Puerto Madero, Parque Central Bavaria, y en la edificación multifamiliar “Ciudad Restrepo” del proceso tipológico edificación nueva en el *área de estudio*.

Ilustración 5-9: Recreación espacio público al interior de las manzanas, ensanche de la ciudad de Barcelona.

Fuente: www.googleearth.com



La eficacia del trazado racional que caracteriza el área, ha permitido y permite varias posibilidades de utilización del suelo, ahora, la actuación de un programa estratégico y catalítico de planeamiento; la manzana se ha impuesto en el tiempo, “su capacidad para descomponerse en partes autónomas y para formar, junto con las manzanas próximas, unidades de orden superior, es lo que admite la formación de un tejido en el que pueden encontrar su lugar todas las formas y todas las funciones de la ciudad”¹⁸³; sobre esta retícula, la edificación se renueva y densifica, sin replantear la continuidad del conjunto.

Por último, sobre la crítica situación social coligada fundamentalmente al ejercicio de la prostitución, es un hecho que en el *área de estudio* esta es concomitante con el deterioro urbano, razón por la cual es viable que las estrategias de intervención así como inducen la transformación física y económica, induzcan cambios sociales, sobre todo cuando el ambiente en el que estas actividades se desarrollan es transformado.

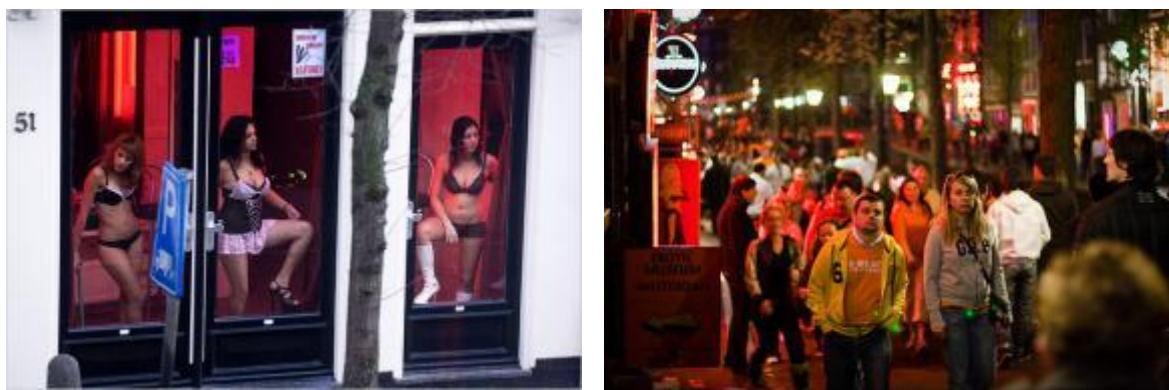
¹⁸³ PANERAI, P. y MANGIN, D. Op. Cit., p . 158

No obstante, según lo analizado en el *área de estudio*, el ejercicio calificado de la prostitución produce dividendos importantes a las mujeres que la ejercen y a los propietarios de los establecimientos; la renta resultante de esta actividad puede ser un indicador de resistencia en el momento que el programa de renovación actúe sobre este sector económico. En respuesta a esta situación, el programa puede flexibilizar una segunda estrategia de intervención directa, y es establecer una regulación urbanística para la actividad; según estudios realizados¹⁸⁴, el ejercicio de la prostitución en un área calificada y con la infraestructura necesaria, garantiza seguridad y control de la misma, disminuyendo notablemente el deterioro social y urbano derivado.

Dentro de las regulaciones se pueden contemplar, la localización de equipamientos para la prestación de servicios de salubridad y de orden social, la construcción de espacio público agrupado al comercio complementario y al tráfico peatonal, y el control estricto de la contaminación auditiva y visual. Claro está que actuaciones de este tipo requieren del acompañamiento de organismos de vigilancia y control social.

Ilustración 5-10: Red Light District (Amsterdam - Holanda), donde la prostitución calificada convive con otros usos del suelo.

Fuente: www.travellingeurope.wordpress.com – www.dipity.com



5.4 Los actores y la gestión

Como se ha definido el proyecto urbano, la gestión más que relacionada a la aplicación de instrumentos operativos o de gestión del suelo, está asociada a las estrategias de intervención urbanística; lo que se podría denominar como un *“diseño urbano práctico y operativo”*. Este tipo de proyectos requiere que la concepción de las intervenciones urbanísticas este modulada por estrategias de gestión, la creación de un entorno que genere confianza para la inversión privada, y la asignación de roles o responsabilidades a los distintos actores del proceso. El alcance de los actores y la gestión con respecto a las intervenciones, son los siguientes:

¹⁸⁴ UN-CEA. “Análisis comparado sobre tratamiento de zonas de alto impacto”, Universidad Nacional de Colombia (UN), Centro de Extensión Académica (CEA). Contrato Interadministrativo No. 239/07 con la Secretaría Distrital de Planeación, “Consolidar los estudios urbanísticos, normativos y jurídicos que permitan articular diferentes instrumentos de planeación”. Bogotá D.C., 2007.

- a. La administración pública como facilitador y coordinador del proceso, la planificación y construcción de acuerdos para la renovación del área, la interlocución de las entidades competentes en pos de la consecución de los objetivos. Los actores principales, la Secretaría Distrital de Planeación – SDP en el proceso de formulación y concertación del programa maestro del proyecto, por otro lado, la Empresa de Renovación Urbana – ERU como promotor y gestor.
- b. La concertación del programa maestro de renovación a partir del proyecto urbano formulado, que adopte los objetivos y determine varias opciones de concretarlos según las circunstancias, teniendo en cuenta que son procesos a largo plazo. Aunque el programa no establezca el diseño puntual, en el esquema general definido se determinan los indicadores urbanísticos en función de los objetivos –prediación, infraestructura, cesiones, usos y edificaciones–; se dimensiona el alcance y las estrategias de intervención en términos inmobiliarios y de espacio público, sin perjuicio que se precisen posteriormente otros aspectos.

El programa contiene además la posibilidad de aplicar instrumentos operativos y de gestión del suelo, como: unidades de gestión o de actuación urbanística, reajuste predial, transferencia de derechos de edificabilidad, cooperación entre partícipes, anuncio de proyecto, derechos de preferencia, y expropiaciones incluso a favor de terceros. Por otro lado, el programa permite independencia y autonomía en la ejecución de cada una de las etapas del proyecto.

- c. El largo periodo de gestación de un programa de estas características, si bien retrasa el inicio del proyecto de renovación, contribuye a dar sostenibilidad al proceso, al permitir la construcción de consensos amplios entre los interesados. Por otra parte, constituye también un riesgo, ya que la falta de resultados inmediatos tiende a desincentivar a los interesados en los resultados a corto plazo. Ese riesgo puede ser parcialmente mitigado con las intervenciones a corto plazo en tanto se construyen los amplios consensos que se requieren para emprender las transformaciones estructurales o las inversiones de envergadura necesarias para revertir la situación de deterioro.

Una de las acciones que en el corto plazo puede emprender el estado, y que constituye una señal para el mercado inmobiliario y los propietarios sobre la voluntad pública de renovar el área, es la asignación de recursos para el mejoramiento de los servicios de utilidad pública, primordialmente en las áreas de oportunidad programadas para las intervenciones iniciales; actuación además necesaria para acoger las mayores densidades proyectadas.

Otra acción emprendida por el gobierno, en compañía de la empresa privada, es la construcción de la estación central de Transmilenio y las troncales de transporte masivo. Este tipo de inversión, sumada a la actuación anterior, representa un gran avance en la eliminación de factores de riesgo que afecten la seguridad y rentabilidad de las inversiones privadas.

- d. El grado de control que se ejerza sobre el suelo renovable –por parte de la entidad pública promotora o la empresa privada ejecutora–, es un factor primordial en el éxito de la operación. La administración pública debe regular el valor del suelo para evitar la especulación, esto a través del anuncio de proyecto o el derecho de preferencia; por otro lado, el estado puede gestionar y apropiarse de parte del suelo para su posterior puesta en el mercado, esto gracias a su capacidad operativa, soportada en la posibilidad de implementar mecanismos o instrumentos de gestión del suelo; un ejemplo práctico, es que la entidad promotora puede aprovechar los bajos costos que tienen las propiedades en el área y adquirir inmuebles estratégicos, que una vez puestos en el mercado y con los recursos obtenidos, se aporte a la sustentación económica de la reconversión con la reinversión en infraestructura u otras propiedades.

Luego, durante la ejecución del programa, los promotores privados pueden apropiarse del resto del suelo, respaldados en el poder de negociación que les procura la capacidad de aplicación del derecho de expropiación por causa de interés público. En últimas, el control de suelo garantiza gran autonomía en el momento de fijar prioridades de desarrollo y en la destinación de los distintos predios gestionados, y dependiendo del actor gestor de las propiedades, la recuperación y reinversión de recursos.

- e. Con respecto a la recalificación o la incorporación de elementos urbanos de carácter público –infraestructura, espacio público y equipamientos–, y en el evento que el Estado carezca de recursos para apalancar la totalidad de estas inversiones, una opción para solventar, por ejemplo, su obligación sobre la infraestructura básica, es cargar la repotenciación de redes a los mayores índices de edificabilidad alcanzables; a partir de los nuevos metros cuadrados construidos y según el incremento de las densidades, se establece un indicador que posibilite determinar cuál es la demanda adicional, luego, cargar al proyecto inmobiliario la optimización de las redes en contraprestación a la posibilidad de redensificación que se él ha conferido.

En este mismo sentido y relacionado con la materialización del espacio público y equipamientos en bordes o centros de manzanas, puede cargarse a los índices de edificabilidad permitidos en el proyecto; la edificabilidad a la que tienen derecho los ejecutores inmobiliarios sobre el espacio cedido en las manzanas, puede ser transferido a las edificaciones que se desarrollen sobre esa u otra manzana; esto es transferencia de derechos de edificabilidad.

- f. En cuanto a la dimensión de la actuación, se cambia de la totalidad del área problema a una magnitud manejable con efectos multiplicadores, la definición de una serie de intervenciones estratégicas o etapas de desarrollo, que permite la adecuación del proyecto al mercado y a los ritmos marcados por los flujos de inversión previstos a largo plazo. La base para la conformación de las etapas de actuación es la manzana.
- g. Otro hecho importante es la estrategia comercial adoptada, el juicioso escalonamiento de la puesta en el mercado del suelo gestionado o edificaciones reciclables, cuyo uso destinado sea aquel que representa mayor rentabilidad; esto modula la oferta de espacio y mejoran las perspectivas de éxito de los negocios inmobiliarios emprendidos con los promotores privados, que ejecutarán la mayor parte de las inversiones edificatorias. Los

recursos captados en estas primeras negociaciones podrán ser reinvertidos para la recuperación de infraestructura y la gestión de nuevo suelo, y de esta manera, la comercialización de las siguientes etapas del proyecto.

En cuanto a la población vulnerable y/o a la económicamente menos favorecida, el proyecto responde con una política de participación e inclusión, tanto en la definición del modelo urbanístico como en la gestión; tal y como se planteó con la población que ejerce la prostitución. El proyecto de participación e inclusión social puede resumirse de la siguiente manera:

- a. Entre los beneficios económicos que se desprenden de un proceso de renovación, incluyen la generación de empleo, la valorización de los bienes inmuebles del área o los sectores adyacentes o la participación en los esquemas de negocio del proyecto.
- b. En cuanto al aburguesamiento y por ende la exclusión la comunidad residente, si bien no puede evitarse en su totalidad, si puede mitigarse; en parte con el programa de renovación altamente participativo que tiene en cuenta de manera explícita los intereses de las comunidades establecidas en el área: ya sea con la integración de las mismas a los esquemas de negocio, u otorgando prioridad a la regularización del tenencia del suelo o a la opción de compra parte de los arrendatarios en los productos inmobiliarios.

Otra forma de mitigar el aburguesamiento en la intervención, es la oferta de vivienda de interés social; una primera opción es la destinación de un porcentaje de la vivienda construida, ya sea de nueva o de restauración, a vivienda de bajo costo, esta obligación puede estar asociada al otorgamiento de derechos adicionales de construcción; una segunda opción consiste en otorgar viviendas con algunas limitaciones sobre su propiedad, hecho que permite limitar la incidencia del incremento del valor del suelo en el valor de mercado de las viviendas y las hace accesibles a familias de menores ingresos.

- c. Con respecto a la población más vulnerable, que no es habitante o trabajador formal del sector, pero que en definitiva deriva su sustento y vivienda del mismo, es factible formalizar su situación e incluirlos en programas de rehabilitación y empleo cargados a la gestión del proyecto.

En todo caso, no será posible retener a toda la población vulnerable o residente de ingresos bajos; sin embargo, se tendrán pautas claras respecto a la compensación y la aplicación adecuada de procedimientos de consulta y acompañamiento social en caso de reubicación forzosa; además esto hará parte integral del marco normativo bajo el que opere el proyecto de renovación.

No es necesario asumir estas acciones u estrategias en un orden estricto, además que pueden ejecutarse de forma paralela; lo realmente importante es que el momento y la manera como se apliquen aporten a la creación de un entorno regulador que asegure la estructura institucional, la estabilidad del modelo general de proyecto y la dotación de infraestructuras, y de esta forma las condiciones propicias para atraer la inversión privada.

Lo estratégico del programa de renovación, por su localización y las intervenciones que contiene, lo convierten, en el corto y largo plazo, en un proyecto bandera para la administración pública; además, “priorizar las intervenciones armonizadas con los objetivos urbanísticos y

socioeconómicos de la ciudad, permite mejorar la eficiencia en la asignación de recursos públicos y privados, y el uso de los instrumentos de gestión”¹⁸⁵.

La gestión y sostenibilidad económica del proceso de renovación se logra cuando, “muestra indicadores de inversión similares a los de otras áreas de la ciudad, en este momento del proceso se ejecutan todos los tipos de operaciones inmobiliarias que habitualmente se dan en una área urbana con alta dinámica de desarrollo”¹⁸⁶. Es entonces necesaria la atracción del sector inmobiliario como dinamizador de la economía y reactivación de la zona, la gestión y optimización del suelo por parte del actor público, la operación e intervención inmobiliaria por parte del actor privado. Según Rojas¹⁸⁷, en el escenario en que el área es objeto de activas transacciones en el mercado del suelo, y una economía dinámica que mezcla actividades residenciales, comerciales y de servicios, y sustenta la demanda por espacio construido y valoriza el carácter patrimonial de algunos activos o localizaciones, deja técnicamente de ser un área susceptible de ser renovada, y pasa a ser un área recuperada y articulada a la nueva dinámica de la ciudad.

¹⁸⁵ CONSORCIO SELFINVER – CYDEP Ltda. “Diseño de una política y una estructura de incentivos y esquemas de participación pública-privada, para promover la inversión nacional y extranjera en los proyectos de renovación urbana en Bogotá D. C.” Bogotá D.C., Informe Final, Agosto de 2008. p . 45

¹⁸⁶ ROJAS, E. Op. Cit., p . 42

¹⁸⁷ *Ibíd.*, p . 42

6. Conclusiones

Las principales características identificadas en las operaciones urbanísticas de los estudios de caso, así como la conceptualización y aplicación de teorías y prácticas expuestas por importantes autores sobre renovación urbana, permitieron reconocer el contexto y establecer las particularidades determinantes en un proceso de renovación urbana exitoso, consideraciones que evidenciaron una forma de enfrentar el problema de deterioro y concretar los objetivos de rehabilitación social, reactivación económica y recuperación física de áreas urbanas centrales.

Uno de los momentos más importantes para superar los problemas que limitan la actuación y consolidación en los procesos de renovación, es la definición del proyecto urbano. En las conclusiones formuladas a continuación se exponen los hechos analizados, las reflexiones y lineamientos en torno a estos, como práctica necesaria en *“la definición y el dimensionamiento del alcance en el proyecto urbano de renovación”*:

Sólo a partir de la identificación, análisis y comprensión integral del problema de deterioro, habrá una solución coherente con su naturaleza, estos es, la definición del motivo antes que del objetivo, luego y a partir de esto, la definición el tema urbanístico de la actuación, su dimensión territorial y el alcance de la misma; este enfoque cubija el estudio del crecimiento histórico del área, los procesos morfo-tipológicos de ocupación del espacio, y las fuerzas socio-económicas que han competido por el mismo, y la manera como se materializan en aquellos *“hechos urbanos”* que han modelado el proceso de configuración y transformación de la pieza.

El estudio del área en obsolescencia se hará en función de dos escalas, la primera radica en su carácter y función de parte en el conjunto urbano *–características urbanas–*, la segunda, consiste en la proyección sobre el territorio de los hechos urbanos, estos es, la localización de sus componentes y relaciones propias fundamentales *–características urbanísticas–*.

En el examen detallado de estas relaciones es donde cabe interpretar la problemática urbanística de la zona y donde puede explicarse el sentido contradictorio de su evolución, de ahí que sea posible determinar si el deterioro ha sido originado por la obsolescencia funcional de la estructura urbana, el desplazamiento de usos o actividades productivas, o en ocasiones, por el cambio radical del grupo social que dominaba el espacio; entre otros factores que inciden en el detrimento del ambiente urbano. Entonces, el examen detallado permite catalogar el origen del deterioro, ya sea en términos urbanísticos, sociales y/o económicos, calificación que se presenta como un primer indicio para fijar el objetivo de la transformación y la forma de conseguirla.

Este diagnóstico además, resume a un nivel de segregación detallado y operativo las implicaciones determinantes del desarrollo urbano, la manifestación formal y tangible derivadas del factor genérico de depreciación, la localización específica de los procesos de mutación traumática: las incongruencias del tejido urbano, el suelo y las edificaciones subutilizadas

deterioradas o abandonadas, los sectores socialmente vulnerables, los espacios y las actividades económicamente devaluadas, los hechos urbanos críticos; descubriendo así, una primera la localización lógica de las posibles intervenciones.

Del mismo modo, es factible reconocer el territorio según las formas de ordenación espacial, la síntesis de la relación *localización - dominio social - tipología*, y así, clasificar y calificar la capacidad de transformación del área a partir de sus escenarios morfo-tipológicos, y mucho más importante aún, la posibilidad de establecer al momento propositivo, tratamientos urbanísticos y normativos consecuentes con los rasgos característicos de estas ordenaciones.

Sin embargo, no sólo es necesario identificar las implicaciones derivadas del proceso de deterioro, también es fundamental establecer las potencialidades del área a intervenir, ese tipo de cualidades urbanísticas que la hacen diferente del conjunto y la singularizan como parte: lo estratégico de su localización y cualidades espaciales, las ventajas de su estructura funcional, el suelo con infraestructura y servicios susceptible de ser densificado, los usos y tipologías que han soportado la transformación radical del espacio que las contiene; una descripción sintética de la zona de cara a su tratamiento potencial, relacionar esa serie de elementos que aportarían a la formulación, ejecución, promoción y sustento de un proyecto de renovación urbana exitoso.

Sobre este última noción de análisis y de cara a la definición dimensionamiento y de la intervención, se identificaron algunos hechos físicos como potenciadores de la transformación, los cuales se conceptualizan como lineamientos en el ejercicio práctico de la renovación:

- i. los elementos permanentes entre el antes y el después, que van a caracterizar el área y que son estructurales para su transformación: la localización estratégica, el trazado vigente con capacidad de sustitución y redensificación, los procesos tipológicos estables, los hitos urbanos y las edificaciones patrimoniales;
- ii. la composición de los elementos que garanticen la continuidad e integración del tejido urbano del área a recomponer con su contexto urbano vigente: las avenidas, las calles y el espacio público como hechos constituyentes del trazado, hechos que permiten la articulación con el área circundante y la continuidad de los flujos, las relaciones, la actividades y la dinámicas actuales; y
- iii. la identificación de los elementos acelerantes, detonantes o catalizadores del desarrollo y repotenciación de el área: hechos urbanos a partir de los cuales se generan dinámicas propias de las centralidades; condiciones urbanísticas para la localización de actividades económicas, como avenidas principales y las mejores condiciones de accesibilidad, y urbanizaciones y tipologías permeables a la transformación de usos; asimismo, polos urbanos como áreas para la concentración de actividades, como intersecciones viales y de transporte, equipamientos de alta jerarquía y plataformas de terciario especializado.

Reconocer o proyectar estos hechos en el *área de estudio*, a partir de los procesos y formas de ocupación del sector y sus cualidades urbanísticas, de los elementos singulares que han trascendido en la memoria urbana, para configurar, a partir de los mismos, nuevos o potenciales centros de aglomeración acordes con la dinámica contemporánea y el momento histórico que está viviendo ese espacio.

En este sentido, otro hecho a tener en cuenta en la concepción del proyecto, es la restitución de las particularidades y las relaciones propias fundamentales que determinaron la coherencia espacial y funcional, aquellas cualidades que fueron desplazadas o perdió la pieza luego de las transformaciones traumáticas que condicionaron su estado de obsolescencia y deterioro; la reorganización y refuncionalización de actividades, grupos sociales y cualidades urbanísticas.

Una vez sentados estos lineamientos iniciales para racionalizar y enfrentar el problema de deterioro, así como para definir y dimensionar la intervención, abordamos otro de los principales problemas que ha limitado la actuación en la renovación urbana, la gestión, ejecución y sostenibilidad del proyecto urbano de renovación; problema que ha estado ligado a considerar estas fases del proyecto una actuación independiente a la formulación de la operación urbanística, razón por la cual es conveniente anotar que la gestión y ejecución socio-económica es un hecho insoluble a la concepción y acción física de la intervención.

Las diferencias en la dimensión y el alcance de los programas de renovación, conducen a grandes contrastes en los proyectos urbanos y sus arreglos de gestión, cubriendo un amplio horizonte de posibilidades que va desde aquel plenamente definido, regulando tanto la implantación urbanística como la especificidad de la arquitectura, hasta la falta de uno, como ocurre en los programas normativos de renovación que establecen directrices genéricas desencadenando procesos limitados de renovación espontánea. No obstante, es posible distinguir una serie de lineamientos desde lo urbanístico, para el dimensionamiento y definición de la intervención en función de su gestión y consolidación en el tiempo:

- La relación problema-oportunidad, oferta-demanda; la necesidad de intervenir una pieza no sólo como respuesta al problema de deterioro, identificar y potencializar el área como oportunidad para ofertar un producto urbano acorde con las exigencias y las dinámicas del mercado; la obsolescencia y el deterioro en áreas urbanas centrales como oportunidad de reconversión y oferta de suelo estratégicamente localizado, dotado y cualificado.
- A partir de lo anterior, el área y los elementos de intervención o hechos catalizadores, estratégicamente orientados a determinar procesos y una estructura urbana compatible con el objetivo de favorecer intereses socio-económicos legitimados en la demanda real percibida; el crecimiento de la economía urbana, el poder adquisitivo de los grupos de interés, los factores culturales y preferencias de los consumidores.

Por otro lado, la eficacia y coherencia de la intervención depende de su operatividad real, la tendencia reconocida indica que no es conveniente una acción inmediata en la totalidad del territorio que necesite ser renovado, por el contrario, se debe establecer jerarquía y prioridad en las operaciones. La jerarquización de las actuaciones, de modo que aún interviniendo puntualmente por áreas o etapas delimitadas, afecten en sus implicaciones a toda la zona.

Las unidades de actuación o etapas de desarrollo, podrán ser definidas con base en los resultados arrojados por el diagnóstico y análisis del área, teniendo en cuenta las posibilidades de concretar gobernabilidad del territorio en casos de crítica situación social o las áreas de oportunidad, aquellas subsectores que presentan el mayor porcentaje de subutilización, abandono y deterioro,

las cuales podrán ser adquiridas a un menor costo y generar mayor rentabilidad. La valoración de este tipo de variables permite planificar la inversión en la gestión y optimización del suelo:

- Para programación de las intervenciones para la inclusión de nuevos atributos urbanísticos como hechos acelerantes y conductores de la transformación, es necesario tener en cuenta como criterios de localización: los focos especialmente deteriorantes o degradantes, las cualidades y referentes urbanísticos y urbanos, las áreas de oportunidad, las posibilidades de control del suelo, los elementos estructurantes y vigentes del tejido urbano y, las condiciones para la localización de actividades económicas.
- De igual forma, en la definición y alcance del proyecto urbanístico, la relación entre las ordenaciones y tipologías propuestas y la estructura predial es indispensable en la viabilidad de la ejecución de la actuación, ligado a su vez a mecanismos de gestión y promoción.

Otra variable indisoluble de la delimitación de las actuaciones en la pieza, es la estrategia comercial adoptada, el juicioso escalonamiento de la puesta en el mercado de los activos cuyo uso destinado sea aquel que representa mayor rentabilidad, esto también modulará la oferta del espacio y mejorará las perspectivas de éxito de los negocios inmobiliarios. Los recursos captados en estas primeras negociaciones podrán ser reinvertidos para la recuperación de infraestructura y la gestión de nuevo suelo, y de esta manera, la comercialización de las siguientes etapas del proyecto, contribuyendo a la sustentabilidad económica del proyecto de renovación.

De aquí se deriva la importancia en este tipo de proyectos, del nivel de control que se tenga sobre el suelo por parte de la entidad o entidades ejecutoras. Esto no sólo admite gran autonomía en el momento de fijar prioridades de desarrollo y los destinos de los distintos suelos, también la recuperación de recursos de inversión, ya que genera posibilidades de financiación de las operaciones con la venta de los activos inmobiliarios.

Para que la renovación de áreas urbanas centrales constituya una opción de desarrollo urbano viable, depende de la correcta definición y dimensionamiento de la intervención, de la construcción de una estructura de gestión efectiva asociada a las operaciones urbanísticas, y por último, de la adecuada asignación de responsabilidades entre los actores públicos y privados; todos estos, elementos que deben estar articulados a lo largo de la concepción y ejecución de un proyecto urbano de renovación, una forma integral de intervención en la ciudad consolidada, la cual, aunque en la práctica difiere caso por caso, deberá atenerse a algunos principios y condiciones generales para tener éxito. En cuanto a los roles públicos y privados en la renovación, se establecen las siguientes consideraciones:

En primer lugar, es necesario contar con “voluntad política”, el estado como coordinador de la intervención y facilitador de la inversión privada. Es gracias a la capacidad de liderazgo y gestión de entes territoriales y nacionales que se han llevado a término efectivo y concreto proyectos urbanos de esta índole, una acción pública que neutralice las fallas del mercado, elimine los problemas que genera un mal gobierno urbano y resuelva el problema de coordinación que enfrentan los inversores privados.

La experiencia indica que para lograr los objetivos de renovación social, económica y física de áreas urbanas centrales, se requiere de la acción concertada de actores públicos y privados en torno a un proyecto urbano integral de desarrollo a largo plazo, capaz de modificar la imagen de deterioro del área y atraer nuevos usuarios. La correcta asignación de responsabilidades entre los actores es otro factor necesario para el éxito de estas operaciones, el sector público debe abocarse al mejoramiento de la infraestructura y los espacios públicos, la optimización del territorio a recuperar, el suelo urbanizado disponible en su mejor y más productivo uso, mientras que el sector privado, al desarrollo de proyectos rentables, la inyección de una dinámica inmobiliaria renovadora.

En la construcción de una estrategia de intervención y una estructura de gestión público-privada, es necesario la participación y convergencia simultánea y constructiva de los intereses y potenciales de todas las partes interesadas en la ejecución del programa de renovación; según Eduardo Rojas para ello se requiere de un planeamiento urbanístico y una gestión que permitan la visualización y cuantificación de las transformaciones económicas, sociales y físicas previstas para el área de intervención y además:

- Logre convergencia de los objetivos y necesidades de las partes interesadas, resolviendo los conflictos de interés.
- Mantenga y actualice la vigencia del proyecto definido por las partes para el proceso de ejecución de las acciones de renovación.
- Afronte de forma flexible los problemas e incertidumbres inherentes a intervenir en una estructura urbana consolidada y en evolución.
- Ponga en práctica un planteamiento de ejecución y financiación que dé solución a los problemas de coordinar en el tiempo y en el espacio intervenciones multidimensionales sobre el congestionado medio físico, económico y social donde se interviene, y de compartir adecuadamente entre las diferentes partes los riesgos y rendimientos de las inversiones.

El proyecto urbano, si está fundado en un sólido conocimiento de los problemas y potenciales del área, es un instrumento útil para obtener los consensos necesarios, igualmente, es el instrumento central para la construcción de valor de las áreas obsoletas en el mercado inmobiliario, en la promoción y el marketing urbano; esto si se identifica la demanda que podría satisfacer y se determina el potencial de desarrollo de las distintos suelos y edificaciones, y por ende, su valor inmobiliario.

Por último la concertación de un programa maestro a partir del proyecto urbano formulado, un proyecto normativo complementario que establezca los objetivos y determine la forma de alcanzarlos, un plan que permita varias opciones de concretar los objetivos según las circunstancias, teniendo en cuenta que son procesos a largo plazo. El plan posibilitará además: la aplicación de instrumentos operativos y de gestión del suelo; independencia y autonomía en la ejecución de cada una de las etapas del proyecto; y la regulación y concreción del tema urbanístico de la transformación propuesta.

Esta necesidad resulta del escaso impacto de la planificación urbana y sus mecanismos operativos, tendientes a la generalidad y ambigüedad en la renovación de áreas centrales. De naturaleza eminentemente estática, controlan los usos del suelo y regulan las características de la edificación que se construye en los predios edificables. No permite visualizar las múltiples dimensiones del cambio social, económico y físico requerido para renovar un área central deteriorada, no organiza coherentemente la ejecución de las múltiples intervenciones públicas y privadas que la harían factible.

El tratamiento normativo propuesto obedecerá a las reflexiones precedentes, debe fijar los objetivos específicos de la propuesta y las intervenciones necesarias para conseguirlos, acciones coordinadas sobre los elementos o condiciones que originan o se derivan del problema de deterioro y/o son relevantes para el proceso de renovación, aquellos aspectos que tienen que ver con lo urbanístico y su impacto en lo social y en lo económico.

El proyecto urbano de renovación, es una propuesta que nace de una mirada atenta sobre el lugar, que en los diferentes casos pretende establecer vías de actuación sencillas, que sean capaces de ofrecer soluciones reales a problemas apremiantes. Pero para ello, la concepción del proyecto debe ir más allá de los objetivos de transformación física y articularse a un esquema de regeneración social y reactivación económica; por encima del planeamiento tradicional, una actuación estratégica e innovadora, la lógica de la oportunidad, la viabilidad y la efectividad, una política de "diseño urbano estratégico", el Proyecto Urbano como direccionador de procesos de cualificación del territorio, en el marco de buscar la competitividad y coherencia del sistema urbano, la reconstrucción frente a la expansión insostenible del territorio.

La apuesta por una estrategia *teórico-práctica* al momento de diseñar y ejecutar programas de renovación urbana, al momento de *definir y dimensionar una intervención* integral en el espacio urbano consolidado y tendiente al deterioro, establece un referente importante en la recopilación de experiencia y construcción de estrategias que permitan afrontar y superar los problemas que han limitado la concepción, gestión y ejecución de procesos de renovación urbana en la ciudad de Bogotá. Una posición crítica ante la forma de planeamiento general de la ciudad; visión aceptable cuando hay un crecimiento expansivo del conjunto urbano, pero ineficaz al guiar los procesos de intervención integral requeridos para aprovechar las oportunidades que ofrece el crecimiento basado en el uso eficiente de los espacios internos de la ciudad, en la gestión de proyectos urbanos de renovación.

Bibliografía

- [1] ATTOE, Wayne y LOGAN, Donn. Arquitectura urbana americana: catalizadores en el diseño de las ciudades (American urban architecture: catalysts in the design of cities). 1a. ed. London: University of California Press, Ltd., 1989.
- [2] BENTLEY, Ian. [et al]. Entornos vitales (Responsive environments).1a. ed. Barcelona: Gustavo Gili,1999.
- [3] CARMONA, Marissa, “comp”. Globalización y grandes proyectos urbanos. 1a. ed. Buenos Aires: Ediciones Infinito, 2005.
- [4] CARRIZOSA, Claudia. El proyecto urbano parque Tercer Milenio. Dearquitectura, *el proyecto urbano*. Departamento de Arquitectura, Universidad de los Andes. No 01, noviembre de 2007.
- [5] CONSORCIO SELFINVER – CYDEP Ltda. “Diseño de una política y una estructura de incentivos y esquemas de participación pública-privada, para promover la inversión nacional y extranjera en los proyectos de renovación urbana en Bogotá D. C.” Bogotá D.C., Informe Final, Agosto de 2008.
- [6] DE GRACIA, Francisco, Construir en lo construido, *la arquitectura como modificación*. 2a ed. Madrid: Editorial NEREA, 1996.
- [7] DE SOLÀ –MORALES, Manuel. [et al]. Barcelona, remodelación capitalista o desarrollo urbano en el sector de la ribera oriental. 1a. ed. Barcelona: Editorial Gustavo Gili S.A.,1974.
- [8] DEL CASTILLO, Juan Carlos. Bogotá, el tránsito a la ciudad moderna 1920 – 1950. 1a. ed. Bogotá, D.C.: Editorial Guadalupe, 2003.
- [9] GONZÁLEZ, Josefina. Reconstrucción de Berlín: master plan potsdamer platz. Santiago de Chile, 2004. Trabajo (Arquitecto). Pontificia Universidad Católica, Escuela de Arquitectura [en línea] www.plataformaurbana.cl
- [10] HOFFMANN-AXTHELM, Dieter. Un caso extremo de crisis urbana. En: A&V, monografías de arquitectura y vivienda, Berlín metrópolis. No. 50, 5 de noviembre de 1994.
- [11] JÁCOME, Francisco. Análisis y consolidación de la información urbanística, económica y social para la formulación del Plan Zonal del Centro, documento técnico de soporte, Plan Zonal Centro de Bogotá D.C. Decreto 492 de 2007. Bogotá D.C.: Secretaría Distrital de Planeación - SDP, 2007.

[12] JARAMILLO, Samuel. Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá, noviembre 2006. CEDE - Facultad de Economía, Universidad de los Andes [en línea] www.economia.uniandes.edu.co

[13] JIMÉNEZ, Fernando. Proyecto de renovación urbana parque central Bavaria. Dearquitectura, *el proyecto urbano*. Departamento de Arquitectura, Universidad de los Andes. No 01, noviembre de 2007.

[14] JURUE, Department of the Environment, a division of ECOTEC Research and Consulting Ltd. Improving urban areas, *good practice in urban regeneration*. 1a. ed. London: National Government Publication, 1988.

[15] KRAFTA, Rómulo. Fundamentos del análisis de centralidad espacial urbana. En: Centro-h, Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos. No. 2, diciembre 2008. [en línea] www.revistacentro-h.org

[16] LUDUEÑA, Manuel. Emprendimientos urbanos: grandes o pequeños en red?, dos modelos de gestión: Puerto Madero y Buenos Aires Sur. Ciudad de Panamá, 2007. Trabajo (Especialización sobre Políticas del Suelo Urbano en América Latina). Lincoln Institute of Land Policy, Programa para América Latina y El Caribe.

[17] LYNCH, Kevin. La imagen de la ciudad (The image of the city). 1a. ed. Barcelona: Gustavo Gili, S.L., 2006.

[18] ORJUELA, Carmenza. Propuesta sobre el tratamiento social y urbano de la prostitución en Bogotá. Bogotá D.C.: Secretaría Distrital de Planeación – SDP, 2001.

[19] ORTIZ, Catalina. Reconfigurando los espacios centrales con equidad territorial?, la negociación de grandes proyectos urbanos a través de planes parciales de renovación, 2010. Ponencia (IX Seminario ACIUR de Investigación Urbana y Regional).

[20] PANERAI, Philippe. [et al]. Elementos de análisis urbano (Elements d'analyse urbaine). 1a. ed. Madrid: Instituto de Estudios de Administración Local, 1983.

[21] PANERAI, Philippe y MANGIN, David. Proyectar la ciudad (Projet urbain). 1a. ed. Madrid: Celeste Ediciones, 2002.

[22] REVISTA PORTAFOLIO. Auge constructor en el centro internacional ha sido vital para impulsar la idea de renovación. En: Revista Portafolio [en línea]. www.portafolio.com.co.

[23] RODRÍGUEZ, Arantxa. Reinventar la ciudad: milagros y espejismos de la revitalización urbana en Bilbao. En: Lan Harremanak, Revista de Relaciones Laborales. No. 6, enero de 2002. [en línea] www.dialnet.unirioja.es

- [24] ROJAS, Eduardo. Volver al centro, la recuperación de áreas urbanas centrales. 1a. ed. Washington D.C.: Banco Interamericano de Desarrollo, 2004.
- [25] ROSSI, Aldo. La arquitectura de la ciudad (*L'Architettura della città*). 2a ed ampliada. Barcelona: Gustavo Gili, S.L., 2007.
- [26] SALAZAR, Camilo. El proyecto urbano. Dearquitectura, *el proyecto urbano*. Departamento de Arquitectura, Universidad de los Andes. No 01, Noviembre de 2007.
- [27] SALAZAR, José y CORTÉS, Rodrigo. Planeación, renovación y manejo de la ciudad edificada. Edición mimeografiada. Bogotá D.C.: Misión Bogotá Siglo XXI, 1992.
- [28] SALDARRIAGA, Alberto. Bogotá siglo XX, urbanismo, arquitectura y vida urbana. Edición actual. Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Bogotá D.C., 2006.
- [29] SERRANO GUIRADO, Enrique. La administración local y los problemas de la renovación urbana, febrero de 1967 [en línea]. <http://hemeroteca.abc.es>
- [30] UN-CEA. “Análisis comparado sobre tratamiento de zonas de alto impacto”, Universidad Nacional de Colombia (UN), Centro de Extensión Académica (CEA). Contrato interadministrativo No. 239/07 con la Secretaría Distrital de Planeación, “Consolidar los estudios urbanísticos, normativos y jurídicos que permitan articular diferentes instrumentos de planeación”. Bogotá D.C., 2007.
- [31] UN-CEA. “Las operaciones estratégicas y las centralidades urbanas del POT de Bogotá”, Universidad Nacional de Colombia (UN), Centro de Extensión Académica (CEA). Contrato interadministrativo No. 212/06 con la Secretaría Distrital de Planeación. Bogotá D.C., Producto 3, Febrero de 2006.
- [32] VALENCIA, Ana. Plan parcial de renovación para la zona de la antigua galería de Pereira, *ciudad victoria*. Dearquitectura, *el proyecto urbano*. Departamento de Arquitectura, Universidad de los Andes. No 01, noviembre de 2007.
- [33] VÁZQUEZ, Carlos. Ciudad hojaldre, *visiones urbanas del siglo XXI*. 1a. ed. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, S.L., 2004.
- [34] VIVANCO LEÓN, Gustavo. Transformaciones integrales, septiembre de 2009 [en línea]. <http://www.viark.net>