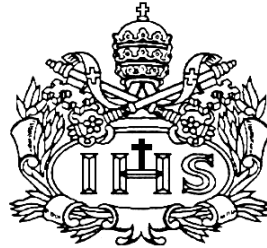


**VIVIVENDA COMO ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO DE LA HABITABILIDAD EN  
EL CENTRO**

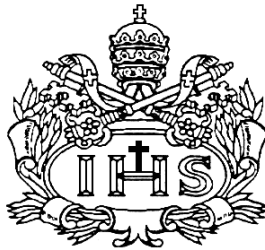


**AUTOR**

Juan Camilo Ibarra Sánchez

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA  
Bogotá D.C.  
2012**

**VIVIVENDA COMO ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO DE LA HABITABILIDAD EN  
EL CENTRO**



**AUTOR**

Juan Camilo Ibarra Sánchez

**Presentado para optar al título de Arquitecto**

**DIRECTOR**

Carlos Alberto Vanegas Alfonso

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA  
Bogotá D.C.  
2012**

Nota de Advertencia: **Artículo 23 de la Resolución N° 13 de Julio de 1946.**

“La Universidad no se hace responsable por los conceptos emitidos por sus alumnos en sus trabajos de tesis. Solo velará por qué no se publique nada contrario al dogma y a la moral católica y por que las tesis no contengan ataques personales contra persona alguna, antes bien se vea en ellas el anhelo de buscar la verdad y la justicia”.

Facultad de Arquitectura y Diseño  
Carrera de Arquitectura

EVALUACIÓN DE TRABAJO DE GRADO POR PARTE DEL DIRECTOR

Fecha: Viernes 8 de junio

Alumno(s): IBARRA SANCHEZ, JUAN CAMILO

Director: CARLOS VANEGAS

Título del trabajo de grado: VIVIENDA COMO ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO DE LA HABITABILIDAD EN EL CENTRO

EVALUACIÓN DE LOGROS

Criterios	Insuficiente	Aceptable	Bueno	Excelente	Sobresaliente
El trabajo de grado se enmarca dentro de las problemáticas definidas por la Carrera de Arquitectura				✓	
Aporte significativo a la resolución de la problemática abordada				✓	
Solución integral involucrando las variables estética, tecnológica, medio ambiental y de gestión				✓	

EVALUACIÓN DE COMPETENCIAS

COMPETENCIA DISCIPLINAR

Criterios	Insuficiente	Aceptable	Bueno	Excelente	Sobresaliente
Coherencia entre el planteamiento y la solución				✓	
El problema identificado por el Estudiante está enmarcado dentro del ámbito disciplinar				✓	
Postura crítica en la solución			✓		
Soporte teórico y conceptual como resultado de un proceso investigativo coherente				✓	
Desarrollo metodológico				✓	
Manejo adecuado del contexto físico				✓	
Domínio del manejo del espacio en los aspectos inherentes a la composición, funcionalidad, escala y proporción				✓	
Domínio de los aspectos tecnológicos				✓	
Comprensión del contexto social, económico y normativo				✓	
Reflejo de una conciencia ambiental				✓	
Se tienen en cuenta aspectos relacionados con la gestión y realización del trabajo				✓	

Observaciones competencia disciplinar:

*Demonstró Rigor Metodológico*

---



---



---

**COMPETENCIA COMUNICATIVA**

Criterios	Insuficiente	Aceptable	Bueno	Excelente	Sobresaliente
Capacidad para comunicar planteamientos y soluciones de manera coherente.				✓	
Capacidad de comunicar ideas gráfica y oralmente				✓	
Capacidad de síntesis				✓	
Destrezas en el manejo de los medios de comunicación propios de la disciplina			✓		
Capacidad de expresar coherentemente un proceso y un resultado			✓		

Observaciones competencia comunicativa:

Es un buen proyecto tanto en lo que respecta al desarrollo de plantas y cortes de la vivienda pero sobre todo en la presentación de estos


**COMPETENCIA ÉTICO – FORMATIVA**

Criterios	Insuficiente	Aceptable	Bueno	Excelente	Sobresaliente
Postura crítica frente a los referentes teóricos			✓		
El estudiante demuestra conciencia en relación al contexto				✓	
Conocimiento claro del grupo social al cual está dirigido			✓		
El estudiante demuestra un pensamiento propio y un posicionamiento crítico			✓		
Trabajo desarrollado con profesionalismo			✓		
A través del aporte planteado en el trabajo de grado se demuestra compromiso con la transformación social del país			✓		
Se evidencia en el trabajo un nivel de compromiso e interés a lo largo del proceso de desarrollo.				✓	
Proyección a futuro			✓		
El trabajo de Grado responde al perfil planteado en el currículo del futuro Arquitecto Javeriano				✓	
Uso de fuentes bibliográficas, gráficas y verbales				✓	

Observaciones competencia ético - formativa:

Trabajo desarrollado con profesionalismo

Calificación (1.0 a 5.0): 4.7 (CATORCE SIETE)

Firma del Director: 



Pontificia Universidad  
**JAVERIANA**  
Bogotá

Facultad de Arquitectura y Diseño  
Carrera de Arquitectura

**EVALUACIÓN DE TRABAJO DE GRADO POR PARTE DE LOS JURADOS**

Fecha: Viernes 8 de junio

Hora: 11:00 AM

Alumno(s): Ibarra Sanchez, Juan Camilo

Título del trabajo de grado: VIVIENDA COMO ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO DE LA HABITABILIDAD EN EL CENTRO

Jurados: (presidente) 1. Ioannis Alexiou  
2. Jorge Santander  
3. Daniel Ochoa

**EVALUACIÓN DE LOGROS**

Criterios	Insuficiente	Aceptable	Bueno	Excelente	Sobresaliente
Aporte significativo a la resolución de la problemática abordada			X		
Solución integral involucrando las variables estética, tecnológica, medio ambiental y de gestión, acordes al modelo curricular			X		

**EVALUACIÓN DE COMPETENCIAS**

**COMPETENCIA DISCIPLINAR**

Criterios	Insuficiente	Aceptable	Bueno	Excelente	Sobresaliente
Coherencia entre el planteamiento y la solución		X			
El problema identificado por el Estudiante está enmarcado dentro del ámbito disciplinar			X		
Postura crítica en la solución		X			
Soporte teórico y conceptual que respalda el trabajo de grado			X		
En el resultado se evidencia un proceso metodológico			X		
Manejo adecuado del contexto físico		X			
Dominio del manejo del espacio en los aspectos inherentes a la composición, funcionalidad, escala y proporción			X		
Dominio de los aspectos tecnológicos		X			
Comprensión del contexto social, económico y normativo			X		
Reflejo de una conciencia ambiental			X		
Se tienen en cuenta aspectos relacionados con la gestión			X		

Observaciones competencia disciplinar:

---



---



---



---



---

**COMPETENCIA COMUNICATIVA**

Criterios	Insuficiente	Aceptable	Bueno	Excelente	Sobresaliente
Capacidad para comunicar planteamientos y soluciones de manera coherente				X	
Capacidad de comunicar ideas gráfica y oralmente			X		
Capacidad de síntesis				X	
Destrezas en el manejo de los medios de comunicación propios de la disciplina			X		
Capacidad de expresar coherentemente un proceso y un resultado			X		

Observaciones competencia comunicativa:

---



---



---



---

**COMPETENCIA ÉTICO – FORMATIVA**

Criterios	Insuficiente	Aceptable	Bueno	Excelente	Sobresaliente
Postura crítica frente a los referentes	X				
Conciencia en relación al contexto		X			
Conocimiento claro del grupo social al cual está dirigido		X			
El estudiante demuestra un pensamiento propio y un posicionamiento crítico			X		
Trabajo desarrollado con profesionalismo			X		
A través del aporte planteado en el trabajo de grado se demuestra compromiso con la transformación social del país			X		
Proyección a futuro				X	
Uso de fuentes bibliográficas, gráficas y verbales			X		

Observaciones competencia ético - formativa:

---



---



---



---

Calificación (1.0 a 5.0): 3.7

Firma de jurados: (presidente) 1. Ioannis Alexiou

2. Jorge Santander

3. Pedro Juan Jaramillo) DANIEL OCHOA

## ANEXO 1

### CARTA DE AUTORIZACIÓN DE LOS AUTORES

(Licencia de uso)

Bogotá, D.C., Junio 25 de 2012

Señores

Biblioteca Alfonso Borrero Cabal S.J.

Pontificia Universidad Javeriana

Cuidad: Bogotá

Los suscritos:

**Juan Camilo Ibarra Sánchez**, con C.C. No **1090411087**

\_\_\_\_\_, con C.C. No \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, con C.C. No \_\_\_\_\_

En mí (nuestra) calidad de autor (es) exclusivo (s) de la obra titulada:

**Vivienda como estrategia de mejoramiento de la habitabilidad en el centro**

(por favor señale con una "x" las opciones que apliquen)

Tesis doctoral  Trabajo de grado  Premio o distinción: Si  No

cual:

presentado y aprobado en el año **2012**, por medio del presente escrito autorizo

(autorizamos) a la Pontificia Universidad Javeriana para que, en desarrollo de la presente licencia de uso parcial, pueda ejercer sobre mi (nuestra) obra las atribuciones que se indican a continuación, teniendo en cuenta que en cualquier caso, la finalidad perseguida será facilitar, difundir y promover el aprendizaje, la enseñanza y la investigación.



En consecuencia, las atribuciones de usos temporales y parciales que por virtud de la presente licencia se autorizan a la Pontificia Universidad Javeriana, a los usuarios de la Biblioteca Alfonso Borrero Cabal S.J., así como a los usuarios de las redes, bases de datos y demás sitios web con los que la Universidad tenga perfeccionado un convenio, son:

<b>AUTORIZO (AUTORIZAMOS)</b>	<b>SI</b>	<b>NO</b>
1. La conservación de los ejemplares necesarios en la sala de tesis y trabajos de grado de la Biblioteca.	x	
2. La consulta física o electrónica según corresponda	x	
3. La reproducción por cualquier formato conocido o por conocer	x	
4. La comunicación pública por cualquier procedimiento o medio físico o electrónico, así como su puesta a disposición en Internet	x	
5. La inclusión en bases de datos y en sitios web sean éstos onerosos o gratuitos, existiendo con ellos previo convenio perfeccionado con la Pontificia Universidad Javeriana para efectos de satisfacer los fines previstos. En este evento, tales sitios y sus usuarios tendrán las mismas facultades que las aquí concedidas con las mismas limitaciones y condiciones	x	
6. La inclusión en la Biblioteca Digital PUJ (Sólo para la totalidad de las Tesis Doctorales y de Maestría y para aquellos trabajos de grado que hayan sido laureados o tengan mención de honor.)		x

De acuerdo con la naturaleza del uso concedido, la presente licencia parcial se otorga a título gratuito por el máximo tiempo legal colombiano, con el propósito de que en dicho lapso mi (nuestra) obra sea explotada en las condiciones aquí estipuladas y para los fines indicados, respetando siempre la titularidad de los derechos patrimoniales y morales correspondientes, de acuerdo con los usos honrados, de manera proporcional y justificada a la finalidad perseguida, sin ánimo de lucro ni de comercialización.

De manera complementaria, garantizo (garantizamos) en mi (nuestra) calidad de estudiante (s) y por ende autor (es) exclusivo (s), que la Tesis o Trabajo de Grado en cuestión, es producto de mi (nuestra) plena autoría, de mi (nuestro) esfuerzo personal intelectual, como consecuencia de mi (nuestra) creación original particular y, por tanto, soy (somos) el (los) único (s) titular (es) de la misma. Además, aseguro (aseguramos) que no contiene citas, ni transcripciones de otras obras protegidas, por fuera de los límites autorizados por la ley, según los usos honrados, y en proporción a los fines previstos; ni tampoco contempla declaraciones difamatorias contra terceros; respetando el derecho a la imagen, intimidad, buen nombre y demás derechos constitucionales. Adicionalmente, manifiesto (manifestamos) que no se incluyeron expresiones contrarias al orden público ni a las buenas costumbres. En consecuencia, la responsabilidad directa en la elaboración,

presentación, investigación y, en general, contenidos de la Tesis o Trabajo de Grado es de mí (nuestro) competencia exclusiva, eximiendo de toda responsabilidad a la Pontificia Universidad Javeriana por tales aspectos.

Sin perjuicio de los usos y atribuciones otorgadas en virtud de este documento, continuaré (continuaremos) conservando los correspondientes derechos patrimoniales sin modificación o restricción alguna, puesto que de acuerdo con la legislación colombiana aplicable, el presente es un acuerdo jurídico que en ningún caso conlleva la enajenación de los derechos patrimoniales derivados del régimen del Derecho de Autor.

De conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 23 de 1982 y el artículo 11 de la Decisión Andina 351 de 1993, “*Los derechos morales sobre el trabajo son propiedad de los autores*”, los cuales son irrenunciables, imprescriptibles, inembargables e inalienables. En consecuencia, la Pontificia Universidad Javeriana está en la obligación de RESPETARLOS Y HACERLOS RESPETAR, para lo cual tomará las medidas correspondientes para garantizar su observancia.


**NOTA: Información Confidencial:**

Esta Tesis o Trabajo de Grado contiene información privilegiada, estratégica, secreta, confidencial y demás similar, o hace parte de una investigación que se adelanta y cuyos

resultados finales no se han publicado.

Si  No

En caso afirmativo expresamente indicaré (indicaremos), en carta adjunta, tal situación con el fin de que se mantenga la restricción de acceso.

NOMBRE COMPLETO	No. del documento de identidad	FIRMA
Juan Camilo Ibarra Sánchez	1090411087	

FACULTAD: Arquitectura y Diseño

PROGRAMA ACADÉMICO: Arquitectura

## ANEXO 2

### BIBLIOTECA ALFONSO BORRERO CABAL, S.J. DESCRIPCIÓN DE LA TESIS DOCTORAL O DEL TRABAJO DE GRADO

#### FORMULARIO

TÍTULO COMPLETO DE LA TESIS DOCTORAL O TRABAJO DE GRADO	
Vivienda como estrategia de mejoramiento de la habitabilidad en el centro	
SUBTÍTULO, SI LO TIENE	
AUTOR O AUTORES	
Apellidos Completos	Nombres Completos
Ibarra Sánchez	Juan Camilo
DIRECTOR (ES) TESIS DOCTORAL O DEL TRABAJO DE GRADO	
Apellidos Completos	Nombres Completos
Vanegas Alfonso	Carlos Alberto
FACULTAD	
Arquitectura y Diseño	
PROGRAMA ACADÉMICO	
Tipo de programa ( seleccione con "x" )	

Pregrado	Especialización	Maestría	Doctorado			
x						
<b>Nombre del programa académico</b>						
<b>Arquitectura</b>						
<b>Nombres y apellidos del director del programa académico</b>						
<b>Jorge Jaramillo Villegas</b>						
<b>TRABAJO PARA OPTAR AL TÍTULO DE:</b>						
Arquitecto						
<b>PREMIO O DISTINCIÓN</b> <i>(En caso de ser LAUREADAS o tener una mención especial):</i>						
<b>CIUDAD</b>	<b>AÑO DE PRESENTACIÓN DE LA TESIS O DEL TRABAJO DE GRADO</b>		<b>NÚMERO DE PÁGINAS</b>			
<b>Bogotá</b>	<b>2012</b>		<b>61</b>			
<b>TIPO DE ILUSTRACIONES ( seleccione con "x" )</b>						
Dibujos	Pinturas	Tablas, gráficos y diagramas	Planos	Mapas	Fotografías	Partituras
		x	x	x		
<b>SOFTWARE REQUERIDO O ESPECIALIZADO PARA LA LECTURA DEL DOCUMENTO</b>						
<p><b>Nota:</b> En caso de que el software (programa especializado requerido) no se encuentre licenciado por la Universidad a través de la Biblioteca (previa consulta al estudiante), el texto de la Tesis o Trabajo de Grado quedará solamente en formato PDF.</p>						

MATERIAL ACOMPAÑANTE					
TIPO	DURACIÓN (minutos)	CANTIDAD	FORMATO		
			CD	DVD	Otro ¿Cuál?
Vídeo					
Audio					
Multimedia					
Producción electrónica					
Otro Cuál?					
DESCRIPTORES O PALABRAS CLAVE EN ESPAÑOL E INGLÉS					
<p>Son los términos que definen los temas que identifican el contenido. <i>(En caso de duda para designar estos descriptores, se recomienda consultar con la Sección de Desarrollo de Colecciones de la Biblioteca Alfonso Borrero Cabal S.J en el correo <a href="mailto:biblioteca@javeriana.edu.co">biblioteca@javeriana.edu.co</a>, donde se les orientará).</i></p>					
ESPAÑOL			INGLÉS		
<b>Habitabilidad</b>			<b>Habitability</b>		
<b>Corredor Ambiental</b>			<b>Environmental Corridor</b>		
<b>Vivienda nueva</b>			<b>new Housing</b>		
<b>Calidad de vida</b>			<b>Quality of life</b>		
<b>Mezcla de usos</b>			<b>Mixes of uses</b>		
RESUMEN DEL CONTENIDO EN ESPAÑOL E INGLÉS					
(Máximo 250 palabras - 1530 caracteres)					
<p>El centro de Bogotá, evidencia los efectos de un proceso de obsolescencia urbana y del debilitamiento de su capacidad habitable frente a condiciones de entorno y vivienda que ofrecen nuevas áreas de desarrollo. La pérdida progresiva y acelerada de la habitabilidad del centro, incluye procesos de abandono de antiguos residentes, y que dinámicas económicas pujantes se desplacen hacia sectores urbanos más competitivos. El centro, se ocupa por nuevas actividades, que explotan sus infraestructuras hasta la saturación. Estos procesos, desbordan sus posibilidades de eficiencia funcional, creando impactos de tipo funcional, físicos, social, ambiental, económico, y de calidad de vida. el proyecto lo que busca es generar nuevos procesos de transformación del centro para a partir</p>					

del diseño de nueva vivienda superar dichos impactos.

The center of Bogota, it demonstrates the effects of a process of urban obsolescence and of the weakening of his inhabitable capacity opposite to conditions of environment and housing that offer new areas of development. The progressive and intensive loss of the habitability of the center, it includes processes of abandon of former residents, and that economic dynamics forceful move towards more competitive urban sectors. The center deals for new activities, which exploit his infrastructures up to the saturation. These processes, they exceed his possibilities of functional efficiency, creating impacts, physical of functional, social, environmental, economic type, and of quality of life. What searches is the project to generate new processes of transformation of the center for from the design of new housing to overcome the above mentioned impacts.

## Tabla de contenido

INTRODUCCIÓN.....	18
1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA .....	19
1.1. VIVIENDA COMO ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO DE LA HABITABILIDAD DEN EL CENTRO .....	19
1.1.1. El centro tradicional de Bogotá.....	19
1.1.2. Proceso de transformación del centro.....	20
1.1.3. Desplazamiento de dinámicas de soporte .....	23
1.1.4. Ocupación del centro por nuevas dinámicas .....	24
1.1.5. Proceso de debilitamiento .....	25
1.1.6. Crecimiento extensivo de la ciudad y desequilibrio funcional.....	28
1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA.....	30
1.3. JUSTIFICACIÓN.....	30
1.4. OBJETIVOS .....	31
1.4.1. Objetivo general.....	31
1.4.2. Objetivos específicos.....	31
1.5. ALCANCE.....	32
1.5.1. alcance investigativo .....	32
1.5.2. Alcance proyectual.....	32
2. MARCO TEÓRICO.....	32
2.1. Habitabilidad .....	32
2.2. Obsolescencia.....	33
2.3. Procesos transformativos de las zonas centrales.....	33
2.4. Deterioro progresivo .....	34
2.5. Nuevos centro de expansión.....	34
3. PROPUESTA .....	35
3.1. Zona centro .....	36
3.1.1. Estructuras zona centro .....	36
3.1.2. Zona centro análisis – conclusiones .....	37
3.1.3. Propuesta zona centro .....	38
3.2. Sector barrio San Bernardo .....	41
3.2.1. Inventario sector .....	41

3.2.2.	Sector San Bernardo Análisis – conclusiones .....	42
3.2.3.	Propuesta sector .....	43
3.3.	Puntual .....	46
3.3.1.	Plantas arquitectónicas .....	46
3.3.2.	Fachadas – Cortes arquitectónicos .....	48
3.3.3.	Tipologías arquitectónicas.....	49
3.4.	Como se mejorar la habitabilidad .....	50
3.5.	Gestión .....	51
3.5.1.	Áreas totales generales .....	51
3.5.2.	Participación estatal.....	52
3.5.3.	Participación privada.....	53
4.	FUENTES .....	54
4.1.	Referencias.....	54
	Alcaldía Mayor de Bogotá, Corporación La Candelaria, a. (2007). Atlas Histórico de Bogotá. Cartografía (1791-2007). Bogotá 2007.....	54
4.2.	Bibliografía consultada.....	54
4.3.	Imágenes .....	55
5.	ANEXOS .....	57
5.1.	Fichas de referentes .....	57



## LISTA DE TABLAS, CUADROS E IMÁGENES

### • TABLAS

Tabla 1 Densidad Habitacional de Bogotá.....	21
Tabla 2 Población centro de Bogotá por localidades 1973-2003.....	23
Tabla 3 Actividades económicas por UPZ, 2002.....	25
Tabla 4 Instituciones educativas segun sector y localidad.....	25
Tabla 5 Entidades prestadoras de servicios en salud.....	26
Tabla 6 Establecimientos de prostitución por localidad.....	26
Tabla 7 Valor de suelo año 2000- 2005.....	27
Tabla 8 Predial por UPZ frente a las dos UPZ de mayor aporte.....	27
Tabla 9 Tasa promedio de crecimiento poblacional.....	28
Tabla 10 Población plan centro por localidad.....	29
Tabla 11 Resumen estratificación según población.....	29

### • GRÁFICOS

Gráfico 1 Área licenciada para el uso comercial.....	24
Gráfico 2 Unidades licenciadas por tipo.....	30

### • IMÁGENES

Imagen 1: Plano de Bogotá del ingeniero español Domingo Esquiaqui-1791.....	20
Imagen 2: Plano de Bogotá 1910.....	22
Imagen 3: Estructura de movilidad - Imagen 4: Estructura socioeconómica.....	36
Imagen 5: Estructura ecológica - Imagen 6: Usos del suelo.....	36
Imagen 7: Tratamientos urbanos.....	37
Imagen 9: Ambiental – socioeconómico - Imagen 10: Actividades - tratamientos.....	37
Imagen 8: Actividades del área central.....	37
Imagen 11: Actividades - socioeconómico.....	38
Imagen 12: Implantación urbana.....	38
Imagen 13: Esquemas Propuesta Urbana.....	39
Imagen 14: Zonas verdes - Imagen 15: Espacio publico.....	41
Imagen 16: Normatividad de alturas - Imagen 17: Usos.....	41
Imagen 18: Flujo poblacional - Imagen 19: Malla vial.....	42

Imagen 20: Conservación – normatividad - Imagen 21: Zonas verdes - E: publico .....	42
Imagen 22: Actividad – equipamientos - Imagen 23: Malla vial - flujos .....	43
Imagen 24: Planta general .....	43
Imagen 25: Perfiles urbanos.....	44
Imagen 26: Implantación urbana .....	44
Imagen 27: Esquemas propuesta urbana.....	45
Imagen 28: Volumetría tipológica.....	46
Imagen 29: Plantas arquitectónicas .....	46
Imagen 30: Fachadas arquitectónicas.....	48
Imagen 31: Cortes arquitectónicos .....	49
Imagen 32: Tipologías arquitectónicas .....	49
Imagen 33: Mejoramiento condiciones de habitabilidad .....	50
Imagen 34: Áreas Totales generales .....	51
Imagen 35: Proyectos PZC.....	52
Imagen 36: Esquema de gestión estatal .....	52
Imagen 37: Esquema privado participación privada.....	53

## INTRODUCCIÓN

A partir de este proceso investigativo en la zona centro de la ciudad Bogotá, se logra identificar las bajas condiciones de habitabilidad y sus procesos transformativos como una problemática principal, la cual trae obsolescencia en diferentes intensidades para el sector y sus alrededores. Por tal motivo es importante el desarrollo de estrategias integrales de renovación urbana que ayuden a mitigar los impactos producidos por dicha problemática y aporten a la integración de la zona centro a los nuevos territorios de desarrollo de la ciudad.

Para llegar al planteamiento de la ya mencionada estrategia urbana de renovación, se inicia por realizar un proceso en el cual se identifican las principales problemáticas en los centros tradicionales de las ciudades, posteriormente se particularizan con información especializada para la ciudad de Bogotá, y finalmente se hace la formulación de la situación problema. Posteriormente esta situación problema es interpretada y su sustentación se realiza a partir de fundamentos teóricos, y finalmente se llega a la formulación de una estrategia de renovación.

Lo que se busca con el planteamiento de dicha estrategia, es que a partir del desarrollo de un proyecto arquitectónico puntual, pueda ser abordada de manera integral, contribuyendo con la solución de impactos de carácter zonal, pero que a su vez tienen incidencias de tipo regional.

## **1. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

### **1.1. VIVIENDA COMO ESTRATEGIA DE MEJORAMIENTO DE LA HABITABILIDAD EN EL CENTRO**

El centro tradicional de Bogotá, evidencia los efectos de un proceso de obsolescencia urbana y del debilitamiento de su capacidad habitable frente a las condiciones de entorno y vivienda que se ofrecen en nuevas áreas de desarrollo. La pérdida progresiva y acelerada de la habitabilidad del centro, ha inducido procesos de abandono por parte de antiguos residentes, y que dinámicas económicas de desarrollo pujante se desplacen hacia sectores urbanos más competitivos. El centro, privado de la acción de dinámicas que impulsaban procesos de transformación, adecuación y que afianzaban su sostenibilidad, viene siendo ocupado por nuevas actividades, que sin ningún tipo de planificación y con menor potencialidad de desarrollo explotan sus infraestructuras hasta la saturación. Estos nuevos procesos transformativos del centro, desbordan sus posibilidades de eficiencia funcional, generando impactos manifiestos en diferentes grados de obsolescencia funcional, deterioro físico, social, ambiental, económico, y en la decadencia de los estándares de calidad de vida.

A escala de ciudad, este proceso de obsolescencia, significa el debilitamiento del aporte dinámico de un centro urbano jerárquico, lo que va a estimular la demanda de ofertas de servicios en nuevas áreas, principalmente de expansión, contribuyendo al crecimiento extensivo de la ciudad y al desequilibrio en las interacciones funcionales urbanas.

#### **1.1.1. El centro tradicional de Bogotá**

El centro histórico, lugar a partir del cual nace la ciudad de Bogotá. Inicialmente localizado entre los ríos Vicacha y Manzanares, los cuales formaban un V.<sup>1</sup> Su organización urbanística se desarrolla de forma ortogonal, aunque con algunas pequeñas afectaciones de tipo topográfico, y teniendo en cuenta elementos urbanos principales como lo son la plaza, la manzana y la calle; modelo de organización territorial implantado por los españoles desde su conquista.<sup>2</sup>

En el corazón de la zona centro, se encuentra la plaza principal (plaza de Bolívar), a partir de la cual comienza a desarrollarse la ciudad. Dicha organización se encuentra relacionada directamente con la organización social, ya que entre mayor importancia tenga cierta persona, mayor cercanía tendrá su vivienda con respecto a la plaza.

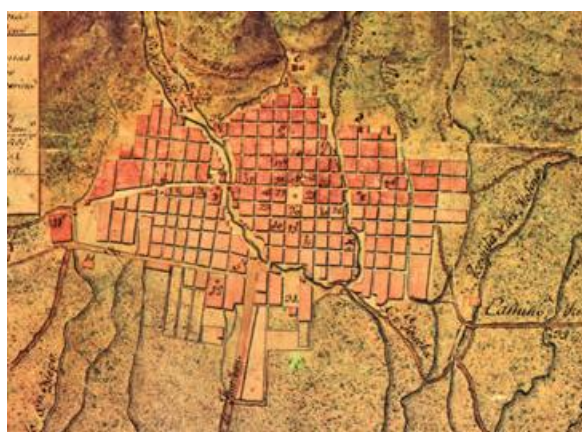
---

<sup>1</sup> Secretaría distrital de planeación, PZCB.DTS. pág. 8

<sup>2</sup> Cuellar Sánchez Marcela, Atlas histórico de Bogotá

Culturalmente se adopta también un modo vida traído por españoles, el cual se ve reflejado en la ciudad y su arquitectura. Para el transporte se domesticaron animales (caballos, burros), los cuales a su vez tiraban de carrozas donde se encontraban las personas, esto explica las pequeñas dimensiones con las que se diseñan las calles. No se pensaba en zonas verdes, espacio público o zonas de reunión diferente a la plaza principal, por tanto dichos espacios se dan dentro de las viviendas y en algunos casos dentro de las manzanas, esto argumenta que el tipo de arquitectura que se da en la vivienda es de una organización central a partir de un patio (espacio social y vegetal), denominada con el tiempo “casa patio”.

**Imagen 1: Plano de Bogotá del ingeniero español Domingo Esquiaqui-1791**



**Fuente:** Atlas histórico de Bogotá. Cartografía 1791-2007. Bogotá 2007.

La economía giraba principalmente en torno a la explotación de las tierras y al comercio, ya que existía un modelo económico feudal, en el cual las personas más adineradas tenían sus propios esclavos que cultivaran sus tierras y una vez recogido el producto comercializarlo.

Hoy en día el centro de Bogotá tiene como significado e importancia que allí se encuentra la huella histórica de nuestra ciudad y representa a su vez el poder estatal y comercial (financiero) que se ha mantenido desde sus orígenes.

### **1.1.2. Proceso de transformación del centro**

Con el paso del tiempo la población aumenta, y como consecuencia final, la ciudad también crece y se transforma de manera general. En el caso del centro de Bogotá, dicho crecimiento se dio hasta que finalmente se consolida; por el norte con la calle 39, por el sur con la calle primera, al oriente por los Cerros orientales y al oeste por la carrera 30, lo que comprende un área de total de 1370Ha.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Secretaria distrital de planeación, interpretación PZCB.DTS. Pág. 8

Durante dicho crecimiento se pueden resaltar algunos momentos que fueron determinantes en el proceso de transformación y expansión del mismo. El primero se da hacia finales del siglo XVI, con la canalización de los ríos límites de la ciudad en ese entonces (San Agustín y San Francisco) y la recuperación de asentamientos indígenas olvidados; como consecuencia la ciudad crece hacia el oriente, y nacen los barrios obreros de la Pena, Jerusalén y Egipto.<sup>4</sup>

El segundo se relaciona con la organización religiosa entre 1539 y 1600, ya que en este momento el 72.2% de las construcciones fueron de carácter religioso. En 1585 las iglesias existentes no daban abasto, por tanto se toma la decisión de crear las nuevas arriba del río San Francisco y Santa Bárbara bajo el río San Agustín. Estas nuevas iglesias dan pie para el surgimiento de nuevos asentamientos a su alrededor, y por tanto a la expansión de la ciudad en dichos sentidos. Y posteriormente sucede lo mismo con parroquias como la de San Victorino.<sup>5</sup>

El tercer momento se encuentra en la segunda mitad del siglo XVII, cuando en el centro tradicional albergo un uso principalmente residencial, y la diferenciación social no se marcaba de acuerdo a sectores, se notaba según la arquitectura y tamaño de las casas, lo cual quiere decir que las clases alta, media y baja convivían en un mismo sector. Pero con el aumento de la población debido al rápido proceso de mestizaje que se dio por la migración de mujeres indígenas hacia la ciudad, esta no creció en territorio, por otra parte dio espacio para nuevas personas a partir de la subdivisión espacial de las casas ya existentes; en el segundo piso vivían familias de clase alta, y el primero se subdividía en tiendas y se arrendaban como negocio para las familias más pobres; existían en la ciudad 2633 casas y 3015 tiendas.<sup>6</sup>

Tabla 1 Densidad Habitacional de Bogotá

1881	84.723	408,9
1905	100.000	339,5
1927	224.127	191,2
<b>AÑO</b>	<b>HABITANTES</b>	<b>HAB/HA.</b>
1873	18.174	127,9

Fuente: Bogotá 450 años. Retos y realidades. 1988. Citado por DTS-PZC pag.9-10

Hacia 1861, esta diferenciación espacial con el aumento progresivo de la población, se volvió insostenible, luego la clase alta comenzó a moverse hacia sectores como

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> Secretaria distrital de planeación, interpretación PZCB.DTS. Pág. 9

<sup>6</sup> Ibid. Pág. 10

Teusaquillo y Chapinero. Con dicha salida de personas, entre 1875 y 1880, las clases bajas comienzan a trasladarse hacia el centro, subdividiendo las grandes casas y conformándose así los nuevos barrios obreros.

Este efecto sucedió en Santa Bárbara, Las Cruces, Belén y Egipto, y seguidamente entre 1915 y 1927 se da un proceso de construcción “para negocio” principalmente por comerciantes, artesanos, entre otros. Y finalmente con el paso de los años se terminan de crear otros barrios obreros, como La Paz, el Siete de Agosto, barrio Unión Bavaria, y la Perseverancia.<sup>7</sup>

Imagen 2: Plano de Bogotá 1910



Fuente: Atlas histórico de Bogotá. Cartografía 1791-2007. Bogotá 2007.

El cuarto momento se da con la llegada de la revolución industrial (finales del siglo XIX) acompaña de la forma de vida llamada en ese entonces “al debe”. Se da el surgimiento de otro tipo de clase social (obrero), que contribuye con el significativo aumento de la población, y ya que tanto ricos como pobres pueden obtener dineros prestados, ambos buscan nuevos sectores que satisfagan sus ahora más grandes necesidades se tipo sectorial para desarrollar la vivienda. Y surgen nuevos desplazamientos de población hacia barrios como Siete de Agosto, la Paz, Córdoba, Teusaquillo y Chapinero entre otros.<sup>8</sup>

Y finalmente el quinto momento viene a consecuencia del asesinato de Gaitán (1948), el cual motivó a los últimos residentes de clase alta y media que habitaban el centro a desplazarse hacia las nuevas zonas de desarrollo, lo cual trajo aún más población de clases bajas a este sector de ciudad. Posteriormente, esta población comienza a acomodar en

<sup>7</sup> Secretaria distrital de planeación, interpretación PZCB.DTS. Pág. 9-10

<sup>8</sup> Ibid. Pág. 11

sus viviendas una serie de actividades terciarias para su subsistencia. Esto trae como consecuencia que el centro se transforme en una mezcla espontánea de sitios residenciales con actividades comerciales e industriales, como ocurre hoy en día en la Estanquera, La Sabana, San Victorino y en general en todo el sector del centro.<sup>9</sup>

### 1.1.3. Desplazamiento de dinámicas de soporte

Las dinámicas de una ciudad también se ven afectadas por el crecimiento de la misma, ya que al mismo tiempo que una ciudad se expande, dichas dinámicas van acompañando a su vez el movimiento de cierto tipo de población (clase alta).

La población residencial comenzó a desplazarse de lo que era el centro histórico hacia 1930 (monumento nacional) comprendido entre la av. 19 al norte y la calle 1 al sur, por la circunvalar al este y la Caracas al oeste, hacia lo que era la periferia; barrios residenciales de la merced, Teusaquillo, magdalena y armenia. Ya que dichos barrios fueron diseñados bajo pautas urbanísticas y arquitectónicas (ciudad jardín y arquitectura ecléctica).<sup>10</sup> Con el tiempo estos sectores entran también en obsolescencia, luego el sector residencial se traslada hacia la calle 72, seguidamente hacia la calle 100 y finalmente hacia el norte extremo de la ciudad llegando hasta la 200. Hoy por hoy y con la ayuda de nuevos proyectos de la empresa de renovación urbana, una pequeña parte del sector residencial ha vuelto a re habitar el centro.

**Tabla 2 Población centro de Bogotá por localidades 1973-2003**

LOCALIDAD	POBLACIÓN			
	1973	1985	1993	2003
La Candelaria	39.634	30.984	22.033	27.450
Los Mártires	135.197	113.778	85.710	95.541
Santa Fe	135.194	120.694	92.186	107.044
Teusaquillo	134.437	132.501	118.520	126.125
Total	444.462	397.957	318.449	356.160

Fuente: Censo DANE 1973, 1985, 1993; DAPD 2003. Citado por: DTS-PZC pág.36

Una vez entendido el desplazamiento poblacional en la ciudad de Bogotá hasta nuestros días, se puede entrar a ver como dicho desplazamiento influencia las dinámicas de soporte de la ciudad como:

Las dinámicas económicas, aunque aun hoy en día se encuentra parte del sector bancario en el centro tradicional, también se ha movilizad con el crecimiento de la ciudad; primero se mueven hacia la calle 72, seguidamente hacia la calle 100, y finalmente hoy en día se está intentando consolidar en la calle 26.<sup>11</sup>

<sup>9</sup> Ibid. Pág. 13

<sup>10</sup> Ibid. Pág. 12-13

<sup>11</sup> Información obtenida de proyecto centros urbanos, 2 semestre de 2010



Las dinámicas empresarial, administrativas y de servicios, se localizan en sus orígenes en el centro tradicional, pero debido a procesos de obsolescencia, y a la creación de nuevos centros dentro de la ciudad, dichas dinámicas se desplazan hacia el norte de la ciudad; Centro internacional, Sagrado corazón, calle 72, calle 100.<sup>12</sup>

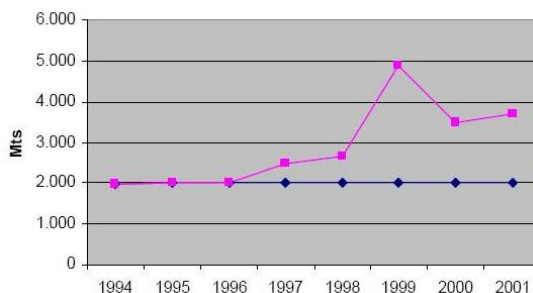
Las dinámicas comerciales (boutiques), salen del centro hacia las primeras zonas de expansión de la ciudad como lo es chapinero, posteriormente se localizan en la calle 72 y finalmente entre las calles 80- 85 entre las carreras 11 y 15, ya un poco mas organizados y su mayoría en centros comerciales.<sup>13</sup>

#### 1.1.4. Ocupación del centro por nuevas dinámicas

Con la salida de las dinámicas a grandes rasgos económicas y de gran escala (escala metropolitana y de ciudad) del centro tradicional hacia la periferia, lo que ocurre es un cambio en las actividades a través de las cuales se da el flujo del dinero, y no una baja en la economía en dicho sector como equivocadamente se cree.<sup>14</sup>

Una vez dichas dinámicas de gran escala se encuentran fuera del centro, dan lugar a la entrada de nuevas dinámicas de tipo económico también, pero de una escala mucho menor a través de las cuales se moverán lo flujos de dinero del sector.<sup>15</sup>

Gráfico 1 Área licenciada para el uso comercial



Fuente: Elaboración equipo consultor A&R. Citado por DTS-PZC pág.60

Estas nuevas dinámicas se encuentran conformadas básicamente por actividades terciarias o de tipo barrial, como lo son las pequeñas tiendas, bares, restaurantes, inquilinatos, misceláneas, ferreterías, etc.... Estas actividades entran y se acomodan en la infraestructura de un sector ya consolidado, y traen una serie de nuevos flujos de población para los cuales el sector no se encuentra capacitado para recibir, generando una serie de importantes impactos en los diferentes ámbitos.

<sup>12</sup> Ibid.

<sup>13</sup> Ibid.

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Ibid.

### 1.1.5. Proceso de debilitamiento

Los impactos que se generan en el centro de la ciudad a partir de la llegada de nuevas dinámicas de soporte (económicas) de menor escala, aumenten a su vez las problemáticas iniciales, trayendo consigo mayores consecuencias en la vida de las personas que allí habitan. Dichos impactos se pueden clasificar en:

#### Sociales

-Procesos de segregación entre ricos y pobres impulsados por la lógica de los mercados del suelo (valor inmobiliario), separando las personas de altos recursos localizadas en la periferia y las de bajos en el centro tradicional. Esto trae como consecuencia el abandono de las clases media y alta del centro tradicional, acompañadas a su vez de actividades generadoras de empleo.<sup>16</sup>

**Tabla 3 Actividades económicas por UPZ, 2002**

UPZ	SEC. COMERCIAL	%	SEC. INDUSTRIAL	%
Sagrado Corazón	36.465	4,2%	0	0,0%
Las Nieves	168.190	19,6%	0	0,0%
Las Cruces	44.817	5,2%	6.212	1,6%
Lourdes	97.555	11,4%	3.180	0,8%
Santa Isabel	13.059	1,5%	31.316	8,1%
Sabana	378.136	44,0%	347.627	89,4%
Teusaquillo	29.778	3,5%	519	0,1%
Macarena	1.675	0,2%	0	0,0%
La Candelaria	89.788	10,4%	0	0,0%
Total	859.463	100,0%	388.854	100,0%

Fuente: DAPD. Citado por DTS-PZC pag.52

-Infrautilización y desaparición de bienes públicos y equipamientos como parques, espacios de recreación, áreas patrimoniales, colegios, hospitales, entre otros.<sup>17</sup>

**Tabla 4 Instituciones educativas según sector y localidad**

UPZ	FORMAL REGULAR	NO FORMAL	SUPERIOR	TOTAL GENERAL	%
La Candelaria	38	-	22	60	25,4%
La Macarena	4	-	2	6	2,5%
Las Cruces	14	-	-	14	5,9%
Las Nieves	8	11	5	24	10,2%
Lourdes	12	-	-	12	5,1%
Sagrado Corazón	6	3	5	14	5,9%
Santa Isabel	28	-	2	30	12,7%
La Sabana	30	-	2	32	13,6%
Teusaquillo	22	8	14	44	18,6%
Total	162	22	52	236	100,0%

Fuente: DAPD Citado por DTS-PZC pág.43

<sup>16</sup> Rojas, Eduardo, Volver al Centro la recuperación de áreas urbanas centrales, interpretación pág.1-51

<sup>17</sup> Rojas, Eduardo, Volver al Centro la recuperación de áreas urbanas centrales, interpretación pág.1-51

**Tabla 5 Entidades prestadoras de servicios en salud**

TIPO	SANTAFE								TOTAL GENERAL
	CANDELARIA	CRUCES	NIEVES	LOURDES	SAGRADO CORAZON	SANTA ISABEL	SABANA	TEUSAQUILLO	
CAA	1	-	1	-	-	1	4	-	7
CAMI	-	-	-	-	2	-	-	-	2
UBA	1	-	1	-	-	-	-	-	2
UPA	1	1	-	1	-	1	2	1	7
HOSP. NIVEL I	2	-	-	-	3	6	4	1	16
HOSP. NIVEL II	-	-	-	1	-	-	-	1	2
HOSP. NIVEL III	-	-	-	-	-	1	3	-	4
TOTAL	5	1	2	2	5	9	13	3	40

Fuente: DAPD Citado por DTS-PZC pág.45

-Aparición de patologías sociales como violencia callejera, inseguridad, prostitución y tráfico de drogas.<sup>18</sup>

**Tabla 6 Establecimientos de prostitución por localidad**

LOCALIDAD	ESTABLECIMIENTOS	%
Kennedy, Bosa, Tunjuelito	40	2,7%
Engativá	12	0,8%
Fontibón	20	1,3%
Barrios Unidos	164	10,9%
Chapinero	186	12,3%
Los Mártires y Santa Fe	1.087	72,0%
Total	1.509	100,0%

Fuente: DTS-PZC pág. 41

Económicos

Bajos precios del suelo debido al deterioro del sector, esto trae bajos rendimientos en impuestos para el estado, lo cual a su vez deja un presupuesto pequeño para el mantenimiento de infraestructura y espacio público, llevándolo al deterioro, abandono y cambio de uso.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Ibid.

<sup>19</sup> Banco Central Hipotecario, Plan de renovación urbana de Bogotá, interpretación introducción.

**Tabla 7 Valor de suelo año 2000- 2005**

NOMBRE DE LA ZONA	VALOR M2 SUELO AÑO 2000	VALOR M2 SUELO AÑO 2005	VARIACIÓN %
Av. Jiménez X Av. Séptima	450.000	730.000	62,2%
Las Nieves - Colpatría	650.000	750.000	15,4%
Calle 19 - Tramo 1	550.000	720.000	30,9%
Calle 19 - Tramo 2	425.000	500.000	17,6%
Centro Internacional - Bavaria	700.000	800.000	14,3%
Centro Internacional 2 - Ecopetrol	500.000	580.000	16,0%
San Victorino	950.000	1.400.000	47,4%
Ricaurte	450.000	380.000	-15,6%
Paloquemao	450.000	450.000	0,0%
La Candelaria	170.000	220.000	29,4%
Nueva Santa Fe	150.000	170.000	13,3%
Av. Jiménez - Tramo 2	400.000	650.000	62,5%
Santa Fe - Samper Mendoza	220.000	240.000	9,1%
Santa Inés - San Bernardo	160.000	200.000	25,0%
Las Cruces - Santa Bárbara	130.000	150.000	15,4%
Bosque Izquierdo - Macarena	430.000	500.000	16,3%
La Estanzuela	300.000	350.000	16,7%
El Progreso- Eduardo Santos	250.000	270.000	8,0%
El Listón - Ferrocarriles	160.000	170.000	6,3%
La Pepita - Voto Nacional	270.000	280.000	3,7%
Las Aguas	350.000	400.000	14,3%
Las Nieves Institucional	430.000	500.000	16,3%
Santa Isabel - Veraguas	280.000	300.000	7,1%
Teusaquillo	320.000	350.000	9,4%
La Merced	350.000	420.000	20,0%

Fuente: Levantamiento equipo consultor Oscar Borrero. Citado por DTS-PZC pág.58

**Tabla 8 Predial por UPZ frente a las dos UPZ de mayor aporte**

UPZ	IMPUESTO	ÁREA	Im/Ha	% DE LA CIUDAD
Santa Isabel	1,885.1	126.84	14,861,637	0.62%
Sagrado Corazón	4,269.0	139.50	30,602,387	1.40%
La Macarena	459.3	58.46	7,856,574	0.15%
Las Nieves	4,687.1	115.43	40,605,155	1.54%
La Candelaria	1,197.0	142.89	8,376,933	0.39%
Las Cruces	371.1	67.83	5,470,323	0.12%
Lourdes	220.9	152.47	1,448,770	0.07%
Teusaquillo	3,026.8	104.59	28,939,597	0.99%
La Sabana	6,219.7	306.90	20,266,302	2.04%
Total PC	22,335.9	1,214.91	18,384,800	7.32%
<i>Chico Lago</i>	<i>22,966</i>	<i>423</i>	<i>54,250,436</i>	<i>7.52%</i>
<i>Refugio</i>	<i>14,286</i>	<i>334</i>	<i>42,728,061</i>	<i>4.68%</i>

Fuente: Levantamiento equipo consultor Oscar Borrero. Citado por DTS-PZC pág.59

## Urbanísticos

-El desplazamiento de grandes corrientes migratorias internas produce la creación de nuevos centros urbanos, con desventajas en transporte, nuevas inversiones en servicios entre otras.<sup>20</sup>

**Tabla 9 Tasa promedio de crecimiento poblacional**

Localidad	1973-1985	1985-1993	1993-2003
Santa Fe	0.18%	-1.50%	1.63%
Teusaquillo	0.34%	-0.62%	2.12%
Los Mártires	-0.97%	-2.18%	0.63%
La Candelaria	-1.04%	-1.50%	-0.21%

Fuente: Alcaldía mayor de Bogotá. Cifras de población 1973-2003. Citado por DTS-PZC pág.34

-Con el tiempo las aéreas en deterioro se convertirán en zonas de segregación espacial y temporal debido a patologías sociales.<sup>21</sup>

-Diferenciación en la calidad de vida oportunidades de trabajo para las personas según el grado de cobertura que tenga cada zona de la ciudad en cuanto a servicios.<sup>22</sup>

## Ambientales

Con el aumento en la densidad poblacional, se produce mayor contaminación de tipo auditiva (carros, buses motos...), visual (letreros, avisos...) y del aire (smog de motores, cocinas...).<sup>23</sup>

## Calidad de vida

La calidad de vida de los habitantes tanto del centro como de otros sectores de la ciudad se ve afectada debido a: la gran pérdida de tiempo en trasladarse de un lugar a otro debido al tráfico; las personas comienzan a vivir prevenidas, preocupadas frentes a los habituales asaltos robos y hasta asesinatos; abstención en algunas familias de algún tipo de diversión nocturna.<sup>24</sup>

### 1.1.6. Crecimiento extensivo de la ciudad y desequilibrio funcional

Cuando la ciudad se expande rápida, extensiva y desorganizadamente, se marca a su vez una diferenciación social por sectores, así como de actividades. Una vez la clase alta se localiza en sectores periféricos de la ciudad buscando una mejor calidad de vida y

---

<sup>20</sup> Ibid.

<sup>21</sup> Ibid.

<sup>22</sup> Ibid.

<sup>23</sup> Rojas, Eduardo, Volver al Centro la recuperación de áreas urbanas centrales, interpretación pág.1-51

<sup>24</sup> Flórez Góngora, Miguel Ángel, Bogotá la renovación urbana y el derecho a la ciudad, interpretación introducción.

deshabitando el centro, se generan una serie de necesidades que estos nuevos territorios aun no poseen, a excepción de un medio ambiente no contaminado. Dichas necesidades hacen referencia a educación, salud, servicios, comercio, trabajo, industria, alimentación, recreación, entre otras. Y para evitar los largos y demorados desplazamientos hasta el centro tradicional, se crean nuevos centros hacia la periferia de la ciudad, generándose una nueva organización de ciudad de tipo poli céntrico; a pesar de ello no se logran satisfacer todas las necesidades.<sup>25</sup>

**Tabla 10 Población plan centro por localidad**

UPZ	VIVIENDAS	HOGARES	POBLACIÓN	%
Sagrado Corazón	1.994	2.273	5.825	2,4%
La Macarena	2.690	3.764	12.071	4,9%
Las Nieves	5.094	5.165	13.562	5,5%
Las Cruces	3.357	5.988	20.488	8,3%
Lourdes	7.171	12.991	51.252	20,8%
La Candelaria	4.798	7.558	27.450	11,1%
Santa Isabel	7.511	11.005	42.859	17,4%
La Sabana	10.599	14.836	52.682	21,4%
Teusaquillo	5.482	6.421	20.000	8,1%
Total	48.696	70.001	246.189	100,0%

Fuente: DAPD. Subdirección de desarrollo social. Cálculos de consultoría. Citado por DTS-PZC pág.34

**Tabla 11 Resumen estratificación según población**

ESTRATO	SANTA FE	%	MARTIRES	%	CANDELARIA	%	TEUSAQUILLO	%	TOTAL	%
No residencial	1.349	1,3%	510	0,5%	980	3,6%	100	0,5%	2.939	1,2%
1	2.408	2,2%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	2.408	1,0%
2	72.689	67,9%	5185	5,4%	18190	66,3%	0	0,0%	96.065	38,4%
3	26.213	24,5%	85405	89,4%	8280	30,2%	3540	17,7%	123.439	49,4%
4	3.393	3,2%	4441	4,6%	0	0,0%	15100	75,5%	22.934	9,2%
5	992	0,9%	0	0,0%	0	0,0%	1260	6,3%	2.252	0,9%
Total	107.044	100,0%	95.541	100,0%	27.450	100,0%	20.000	100,0%	250.038	100,0%

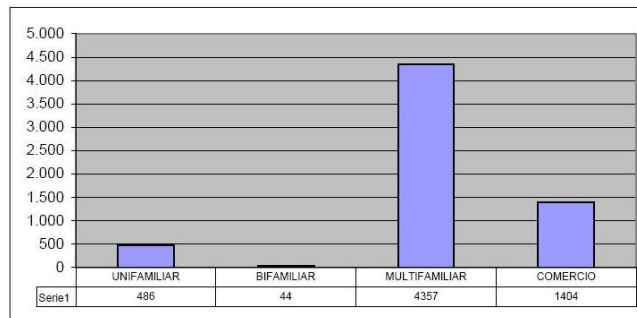
Fuente: DAPD. Subdirección de desarrollo social. Cálculos de consultoría. Citado por DTS-PZC pág.38

Estos nuevos centros ya que están recién creados, son de mayor competitividad que el centro tradicional, ya que ofrecen la satisfacción de mayores necesidades, y por tanto de mejor calidad de vida. Como consecuencia de la localización de la clase alta en ellos, las actividades comerciales importantes, industriales y empresas generadoras de empleos también tienden a localizarse en ellos, contribuyendo a dejar aun mas deshabitado el centro histórico, permitiendo la llegada de mayor población de clase baja en su mayoría, la cual para subsistir comienza a adecuar las estructuras existentes a nuevas actividades de tipo terciario como lo son las tiendas, inquilinatos, cacharrerías, bares, entre otras. Fenómeno que con el tiempo genera aun más debilitamiento y deterioro.<sup>26</sup>

<sup>25</sup> Rojas, Eduardo, Volver al Centro la recuperación de áreas urbanas centrales, interpretación pág.1-51

<sup>26</sup> Rojas, Eduardo, Volver al Centro la recuperación de áreas urbanas centrales, interpretación pág.1-51

Gráfico 2 Unidades licenciadas por tipo



Fuente: Elaboración equipo consultor A&R. Citado por DTS-PZC pág.61

Finalmente se puede ver claramente como a causa del crecimiento de la ciudad se ha generado un desequilibrio funcional, en el cual las actividades de mayor importancia como las residenciales, industriales, de equipamientos y comercio para la clase trabajadora (alta), se localiza en su mayoría en la periferia (nuevas centralidades), mientras las actividades deteriorantes o terciarias se encuentran principalmente en el centro de la ciudad. Trayendo como consecuencia la creación de aéreas mono funcionales dentro de la ciudad.<sup>27</sup>

## 1.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

El centro histórico de Bogotá se encuentra condiciones habitables no adecuadas u optimas, por tanto no es competitivo con nuevos territorio en desarrollo. Esto ocasiona que sus residentes originales lo abandonen, dando paso a la entrada de una nueva serie de actividades que surgen de manera espontanea, sin planificación ni potencial de desarrollo, sobre explotando la infraestructura ya existente, saturándola y llevándola finalmente al deterioro. Esto a su vez trae consecuencias de tipo funcional, físico, social, económico, urbanístico, ambiental, social y de calidad de vida. Con el debilitamiento del centro, se estimula la oferta en nuevas zonas de expansión, generando una mayor migración de población, lo cual favorece un mayor crecimiento y desequilibrio de la ciudad.

## 1.3. JUSTIFICACIÓN

El centro tradicional de Bogotá tiene como problema principal la perdida progresiva y desmejoramiento de condiciones habitables, especialmente en cuanto a condiciones de vivienda y entorno, con respecto a nuevas zonas de desarrollo.

<sup>27</sup> Ibid.

Este problema es relevante debido a que trae migraciones poblacionales del centro de la ciudad y cambio en las dinámicas funcionales, lo cual trae a su vez incidencias significativas en diferentes ámbitos. En el entorno la contaminación expresada de diferentes maneras baja su calidad significativamente, debido a nuevas economías y flujos de personas, el espacio público se ve reducido al mínimo, económicamente los precios de las tierras caen drásticamente, la aparición de las patologías sociales es inevitable, y urbanísticamente la ciudad crece extensivamente, aumentando al mismo tiempo el desequilibrio en las interacciones funcionales urbanas. Finalmente estas incidencias conducen a un mayor e insostenible deterioro en la zona centro.

Por tanto es importante el desarrollo de una estrategia de renovación integral en el centro de Bogotá, que tenga como objetivo final su reopotencialización, a partir del redesarrollo de terrenos y estructuras subutilizadas, y así contribuir con las solución de las ya mencionadas problemáticas. Teniendo en cuenta además que este es un centro histórico que contiene un valor arquitectónico y urbano de gran importancia.

## **1.4. OBJETIVOS**

### **1.4.1. Objetivo general**

Proponer a partir de una estrategia de renovación urbana, nuevos procesos de transformación del centro para a partir del diseño de vivienda superar los impactos negativos referentes a las bajas condiciones de habitabilidad y los diferentes problemas que se generan, contribuyendo con la integración de la zona al desarrollo de la ciudad.

### **1.4.2. Objetivos específicos**

- Investigar acerca de los procesos de transformación y pérdida de condiciones de habitabilidad de la zona centro, y las problemáticas que estas generan
- Analizar a partir de patrones de medición las condiciones de habitabilidad en el sector, para establecer sus diferentes grados
- Diagnosticar las problemáticas que la creciente pérdida de las condiciones de habitabilidad actual generan en la zona centro
- Interpretar el diagnostico previo, para obtener criterios de diseño que puedan ser configurados como una intervención nueva
- Desarrollar la estrategia de renovación para el centro de Bogotá, orientada a superar las condiciones de habitabilidad en que se encuentra.



## **1.5. ALCANCE**

### **1.5.1. alcance investigativo**

Los estudios previos al desarrollo del planteamiento se harán a nivel de centro y de sector, mientras la propuesta tendrá un alcance a nivel de lugar específico y de sector, pero su impacto tendrá afectaciones a escala de ciudad.

### **1.5.2. Alcance proyectual**

Definir y proponer la implementación de un proyecto de vivienda en el centro de Bogotá, que mejore las condiciones de habitabilidad actuales del sector. Se desarrollara una estrategia de renovación de tipo urbana que abarca parte de los barrios La alameda, la capuchina, mártires y san Bernardo, llegando a un planteamiento arquitectónico de un prototipo de edificación de vivienda que se implantara en el barrio San Bernardo.

## **2. MARCO TEÓRICO**

En la actualidad se puede notar con mayor facilidad la obsolescencia urbana y debilitamiento de las condiciones habitables del centro tradicional, con respecto a nuevos centros de expansión. Esto ha conducido a que los habitantes tradicionales, junto a economías de gran escala salgan del centro hacia nuevas zonas de desarrollo, dando entrada a nuevos habitantes (clases de menores ingresos) y a nuevas economías de menor escala, lo cual trae impactos económicos, sociales, urbanos, que contribuyen aumentando día a día el deterioro que ya se ha generado en dicho centro. Mientras en las nuevas áreas de desarrollo se incrementa la oferta de servicios, lo que contribuye al crecimiento de la ciudad y al desequilibrio funcional urbano de la misma

### **2.1. Habitabilidad**

Como ya se han mencionado anteriormente, los problemas que se están presentando en el centro histórico de Bogotá son el debilitamiento de las condiciones habitables y la obsolescencia urbana del mismo. Para comprender esta problemática, es necesario saber que se entiende por habitabilidad; es la obtención de las condiciones adecuadas para la permanencia de una persona en un lugar determinado y para el desarrollo de las actividades propias de su permanencia.<sup>28</sup>

Dichas condiciones se encuentran determinadas por características físicas de la vivienda y su entorno, y características psicosociales. Las primeras hacen referencia a la parte urbanística y arquitectónica; y comprenden variables como la localización, entorno,

---

<sup>28</sup> José Villagrán, la habitabilidad. Interpretación pág. 1-34

dotaciones mínimas, protección, higiene, privacidad y comodidad. Mientras que las segundas se refieren a la parte de hábitos, conducta, y apropiación de las personas.<sup>29</sup>

## 2.2. Obsolescencia

A su vez para entender dicha problemática se necesita comprender que se entiende por obsolescencia; según el DTS-PZC y la revista Ciudad Viva, es la consecuencia a la variación en los ritmos y dinámicas urbanas lo que conlleva a una “subutilización y deterioro de las infraestructuras”<sup>30</sup>, lo que trae como consecuencia el aumento de inmuebles en deterioro funcional, arquitectónico y económico, a su vez la aparición de la actividad informal, delincuencia, cambios de uso, deterioro del tejido social y pérdida del patrimonio con mayores niveles de inseguridad<sup>31</sup>. Y basados en Eduardo rojas<sup>32</sup> podemos clasificar tres tipos de obsolescencia:

Funcional: se da cuando cierta construcción ya no cumple la función para la cual fue diseñada en un principio.

Física: se da cuando hay desgaste en la construcción, generalmente por falta de un mantenimiento adecuado o por alguna causa de tipo natural.

Económica: se da cuando la actividad que se desarrolla en una edificación ya no es rentable, según el valor comercial que el terreno en el que se encuentra ha adquirido.

## 2.3. Procesos transformativos de las zonas centrales

Dichos problemas han llevado a que en la zona centro se generen procesos de transformación, entendidos según Eduardo Rojas<sup>33</sup> y el documento Rehabilitación de áreas centrales: problemas y oportunidades de la CEPAL, como un fenómeno que se origina con la salida de las clases altas y media, y por consiguiente de servicios y comercio de carácter ciudadano y metropolitano hacia la periferia. Esto impulsa a un más aparte del mal cubrimiento y calidad espacial de las casas de interés social que hace el estado, la llegada de clases inferiores al centro tradicional, ya que este les ofrece construcciones en buen estado y disponibilidad de servicios.

Y finalmente este nuevo tipo de población, obligada por la subsistencia, genera complejos procesos de transformación económica, apoyada en el cambio de usos. Esto se refiere a la salida de dinámicas económicas de desarrollo pujantes, y la entrada unas nuevas de tercer tipo, como por ejemplo bares, inquilinatos, restaurantes, pequeña industria, entre otras.

---

<sup>29</sup> Doc. Universidad de Bilbao. Arquitectura. Vivienda, condiciones habitabilidad. Interpretación doc.

<sup>30</sup> Secretaria distrital de planeación, interpretación PZCB.DTS. Pág. 114

<sup>31</sup> Revista la ciudad viva, artículo la obsolescencia urbana, edición enero 2010

<sup>32</sup> Rojas, Eduardo, Volver al Centro la recuperación de áreas urbanas centrales, interpretación pág.1-51

<sup>33</sup> Rojas, Eduardo, Volver al Centro la recuperación de áreas urbanas centrales, interpretación pág.1-51

## 2.4. Deterioro progresivo

Esta transformación económica y de población, trae consigo numerosas consecuencias, entre las más sobresalientes el deterioro en general y progresivo del sector. Interpretando deterioro progresivo según Eduardo Rojas<sup>34</sup> como una circunstancia en la que la aparición actividades terciarias como causa original y constante del deterioro de la zona centro y sus alrededores. Ya que, si las actividades comerciales de orden terciario originan congestión, ruido, olores, humos, materiales contaminantes, deshechos, invasión del espacio público, etc., con el paso del tiempo lo que ocasionan es la pérdida de valor de las construcciones que allí se encuentran.

Como consecuencia de dicha pérdida, los impuestos de tipo predial que se deben pagar cada año sobre los predios de la zona central, son muy bajos o insignificantes. Por tal razón, es difícil para el estado cotear un buen mantenimiento de la infraestructura, sin mencionar una drástica baja en la inversión por parte del sector privado. Lo que finalmente conlleva a que el centro tradicional de Bogotá, siga deteriorándose aun más día tras día.

## 2.5. Nuevos centro de expansión

Por otro lado, las clases sociales más favorecidas cada día tienen mayores necesidades, en este caso y principalmente de calidad de vida, por consiguiente de medio ambiente (entorno), y de mejores oportunidades de espacio público para su esparcimiento. Dado que estas condiciones se encuentran de mejor manera en las periferias, las personas emigran hacia estas zonas de la ciudad; dando origen a nuevos centros de expansión.

Para entender esta situación, es necesario concebir el concepto de centros de expansión basados en Eduardo Rojas<sup>35</sup> Y Salvador Rueda<sup>36</sup>, como las nuevas centralidades en una ciudad debido a las nuevas necesidades que demandan las clases más pudientes. De aquí podemos interpretar que la creación de una ciudad con varios centros, es algo difícil de evitar, pero que a su vez trae consigo beneficios y consecuencias. Algunos de los beneficios son una menor distancia de desplazamiento y congestión para llegar a algunas actividades de tipo local, además de la reducción de la presión en el centro tradicional. Y algunas de las consecuencias son el abandono de la zona centro y lo que esto conlleva, y la sectorización por actividades de la ciudad (oficinas, educación, comercio, salud, residencias, etc.), es decir se crea una “ciudad difusa”.

Para tratar de mitigar estos problemas es necesario tener en cuenta, que se deben entender procesos de obsolescencia y dinámicas de usos, para así poder responder a las

---

<sup>34</sup> Ibid.

<sup>35</sup> Rojas, Eduardo, Volver al Centro la recuperación de áreas urbanas centrales, interpretación pág.1-51

<sup>36</sup> La ciudad compacta y diversa frente a la conurbación difusa, salvador rueda

problemáticas ambientales, de espacio público, económicas, urbanas, y principalmente sociales, que se han venido generando en el centro tradicional de Bogotá.

### **3. PROPUESTA**

La obsolescencia urbana y el debilitamiento de las condiciones de habitabilidad del centro histórico frente a nuevas zonas de expansión, traen una serie de impactos ambientales, económicos, urbanos, y sociales, que son necesarios considerar, ya que las problemáticas y consecuencias a su vez a partir de estos son relevantes. Por tanto es pertinente desarrollar una estrategia de renovación de tipo urbano y espacial, que se oriente al desarrollo unas alternativas o propuestas integrales para contrarrestar los ya mencionados impactos.

Lo que se plantea en esta estrategia es volver el centro tradicional un lugar que pueda competir en cuanto a condiciones habitables con las nuevas zonas de desarrollo de la ciudad, a través de una serie de nuevos proyectos habitacionales localizados en puntos clave, con sus respectivas actividades o servicios complementarios de vivienda. Estos proyectos serán una serie de complejos multifuncionales (comercio, vivienda, equipamientos), que tendrán énfasis en buenos estándares de calidad de vida en cuanto a calidad espacial de la vivienda, además de aportar un porcentaje considerable de su área construable a espacio público, apoyado por grandes masas de vegetación que generen un entorno menos contaminado. Y de esta manera satisfacer las principales necesidades actuales de la población capitalina en cuenta a lugar para vivir. De este modo contribuir a mantener la población residente actual en el centro, y recuperar un gran parte de la que con el paso del tiempo ha migrado hacia nuevos sectores emergentes.

Algunos ejemplos de propuestas urbanas en los que se mejoran las distintas condiciones existentes son; la renovación de Puerto Madero en Buenos Aires, donde se puede notar en especial el aporte en cuanto a un mix funcional implantado de manera coherente y organizada a partir espacios públicos, mientras en otro proyecto como el Parque Central Bavaria en Bogotá, es evidente el aporte que se hace a la calidad ambiental a partir también de amplios espacios públicos, en los cuales abunda la vegetación. Otros proyectos como el parque Tercer Milenio en Bogotá, se centran en generar amplias zonas abiertas con diferentes actividades, para darle desfogue a un amplio sector de la ciudad. Y finalmente, del proyecto de los muelles en Londres, se puede destacar la perfecta adaptación de las nuevas construcciones al terreno y a la arquitectura existente.

Los estudios previos al desarrollo del planteamiento se harán a nivel de ciudad y de sector, mientras la propuesta tendrá un alcance a nivel de lugar específico y de sector, pero su impacto tendrá afectaciones a escala de ciudad.

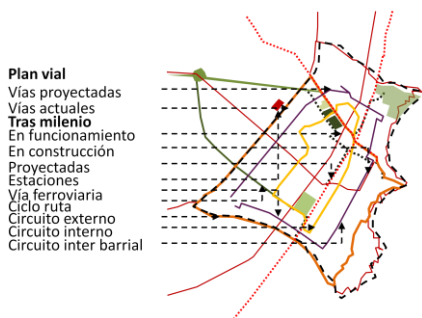
Dicha propuesta es conveniente de desarrollar, ya que contribuye con el fortalecimiento y aumento de las condiciones habitables del centro histórico, a través de nuevos proyectos multifuncionales, principalmente residenciales, que cumplen con necesidades espaciales, ambientales y de calidad de vida, lo cual incentivara el volver a habitar el centro tradicional de la ciudad. Solucionando de esta manera la causa inicial, a través de la cual se llega a un complejo proceso de transformación funcional del centro, con sus respectivos impactos (sociales, económico, urbanos, ambientales entre otros), que finaliza con el aumento en diferentes grados de obsolescencia en el sector y sus alrededores.

### 3.1. Zona centro

#### 3.1.1. Estructuras zona centro

Imagen 3: Estructura de movilidad

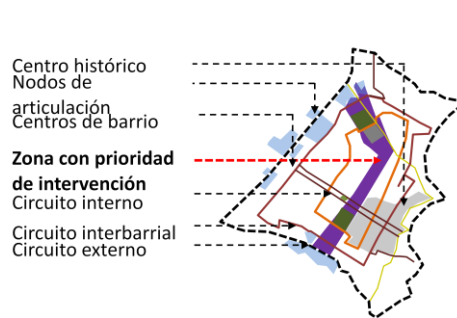
#### ESTRUCTURA MOVILIDAD



Fuente: Plan zonal centro

Imagen 4: Estructura socioeconómica

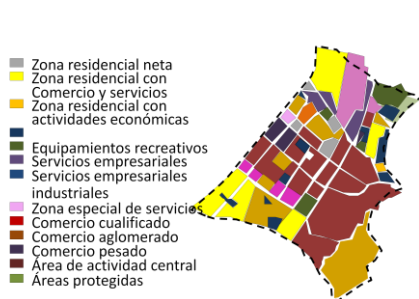
#### ESTRUCTURA SOCIOECONOMICA



Fuente: Plan zonal centro

Imagen 5: Estructura ecológica

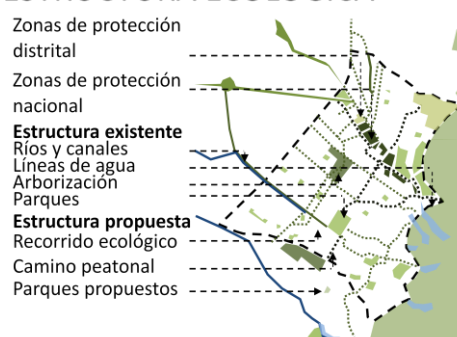
#### USOS DEL SUELO



Fuente: Plan zonal centro

Imagen 6: Usos del suelo

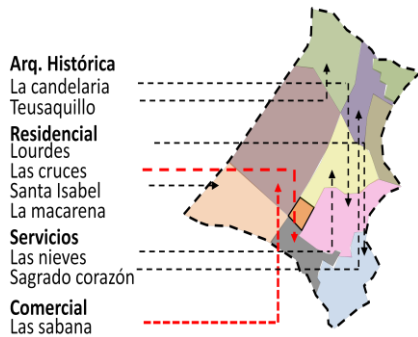
#### ESTRUCTURA ECOLOGICA



Fuente: Plan zonal centro

Imagen 8: Actividades del área central

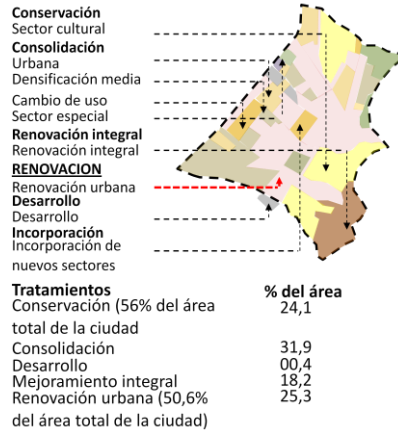
### ACTIVIDADES DEL AREA CENTRAL



Fuente: Plan zonal centro

Imagen 7: Tratamientos urbanos

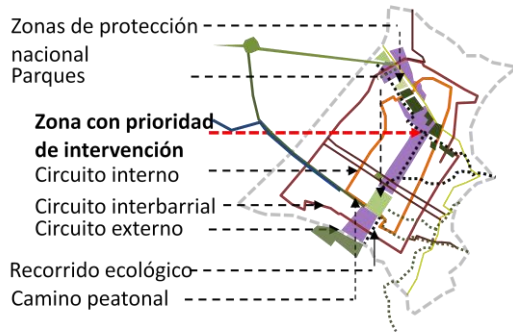
### TRATAMIENTOS URBANOS



Fuente: Plan zonal centro

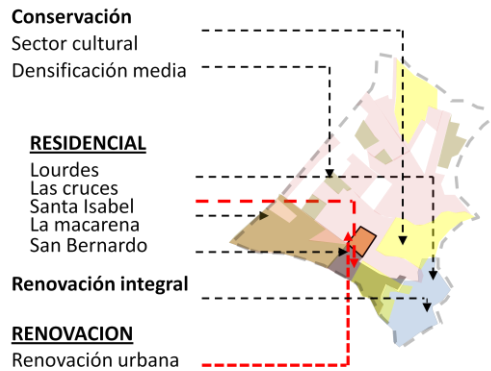
### 3.1.2. Zona centro análisis – conclusiones

Imagen 9: Ambiental – socioeconómico



Posibilidad de conexión (anillo) ambiental

Imagen 10: Actividades - tratamientos



Posible zona de intervención

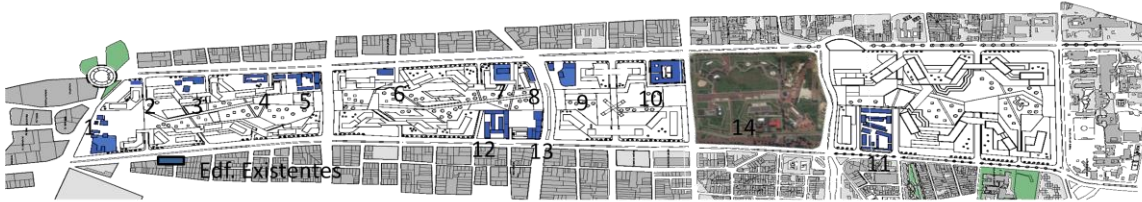
**Imagen 11: Actividades - socioeconómico**

### **3.1.3. Propuesta zona centro**

**Imagen 12: Implantación urbana**

Imagen 13: Esquemas Propuesta Urbana

## CONSTRUCCIONES EXISTENTES



- |                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| 1. Edificio Fonade         | 8. Ed. Samper brush    |
| 2. Fondo de pensión fiscal | 9. Cafam centro        |
| 3. Vivienda – oficinas     | 10. C.C. San Victorino |
| 4. C. comercial            | 11. Vivienda nueva     |
| 5. Vivienda nueva          | 12. Academia de artes  |
| 6. Cooperativa fiscalía    | 13. Sena               |
| 7. Ed. Juzgados            | 14. Parque III milenio |

### Aportes

Integración del proyecto con las construcciones existentes en el sector inmediato, con su zona de afectación y la ciudad.

## ESPACIO PUBLICO – ZONA VERDE

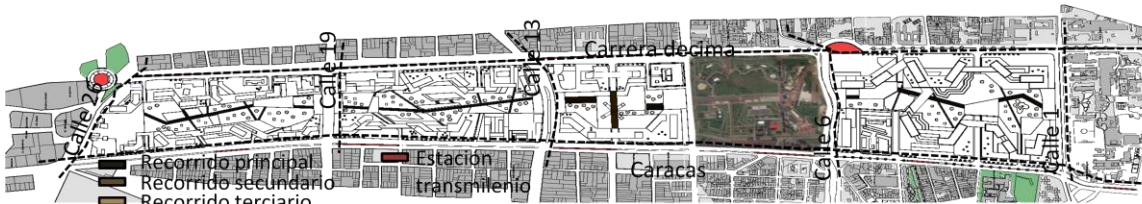


- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| Plazoletas – andenes 14.28 Ha | Espacio publico por habitante residente 11.45 M2 |
| Zona verde 20.8 Ha            |  |
| Residentes actuales 10 081    |  |
| Apx                           |  |
| Nuevos residentes 30 000      |  |
| Apx                           |  |

### Aportes

Aumento de espacio publico por habitantes en 6.83M2 con respecto a la ciudad y en 7.11M2 con respecto a la zona centro. Recuperación y creación de espacio publico.

## MALLA VIAL – RECORRIDOS INTERNOS



Recorrido principal conecta centro internacional con el sector ciudad salud, recorridos secundarios conectan la zona este y oeste, y los terciarios las actividades internas.

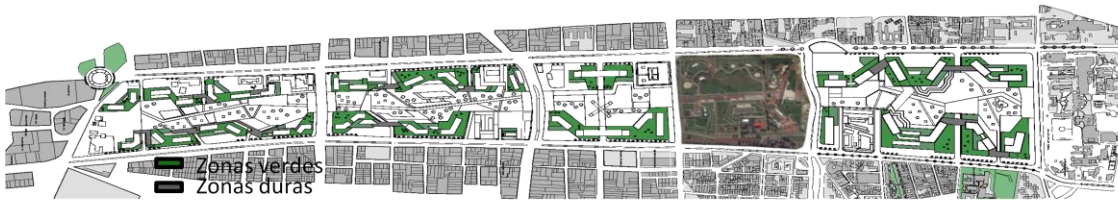
### Aportes

Conectar nodos de concentración poblacional de su entorno y la zona centros creando un permeabilidad constante. Articulándose con la ciudad y generando a su vez seguridad.

- Amplios recorridos ambientales
- Redes de transporte publico cercanas
- Sin autos



## ESPACIOS COMUNES



Zonas verdes y plazoletas a diversas alturas entre 2 y 4 niveles, generando una continuidad entre las diversas edificaciones propuestas

Espacios comunes 14.72 Ha  
 Residentes aprx 30 000  
 4.9M2 por habitante residente

**Aportes**  
 Fomenta la interacción entre sus residentes  
 Optimas condiciones de entorno inmediato (naturaleza) dentro de la ciudad pero aislada a su vez de la misma.  
 Aprovechamiento de energías limpias

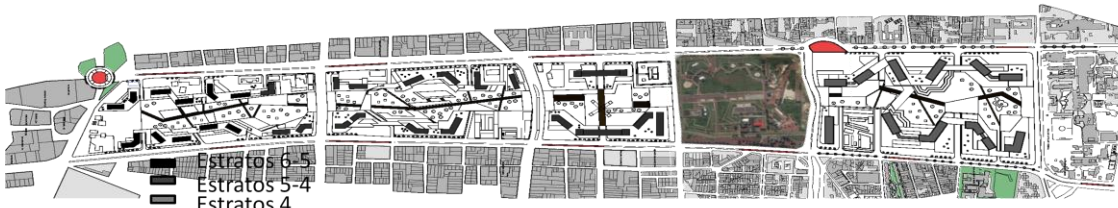
## RED USOS



Los usos varían según las actividades que se encuentren en su zona de impacto inmediato y lejana, teniendo en cuenta la vivienda como uso constantes en todos los sectores.

**Aportes**  
 Equipamientos públicos  
 Mezcla de usos  
 Un porcentaje de las edificaciones se destina a hotelería, oficinas y comercio.

## ESTRATIFICACION



El cambio de estratos se da en aumento a medida que la vivienda se acerca al centro internacional, si crear una brecha marcada.

**Aportes**  
 Fomenta la interacción entre los habitantes de diversos estratos y culturas.

## RED DE ALTURAS



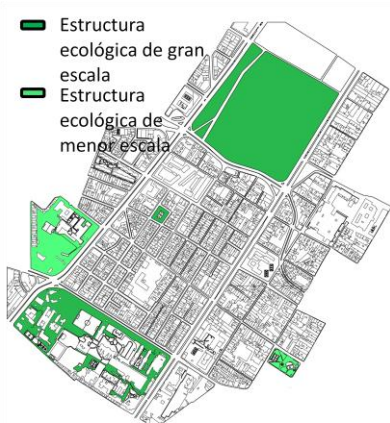
Las alturas varían de acuerdo con la vocación del sector, educación negocios, histórico, cultural o residencial principalmente.

**Aportes**  
 Permiten la alta entrada de nueva población  
 Permite la implementación de edificaciones con diversas tipologías de vivienda y usos  
 Aislamiento de la ciudad (contaminación)  
 Su variación se integra al paisaje (montañas)

## 3.2. Sector barrio San Bernardo

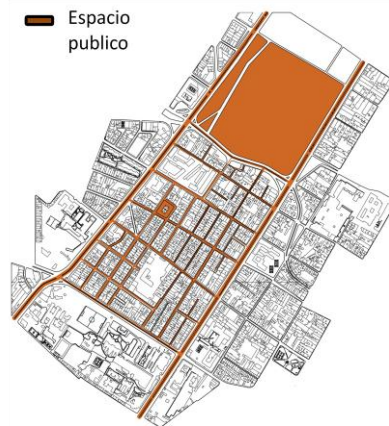
### 3.2.1. Inventario sector

Imagen 14: Zonas verdes



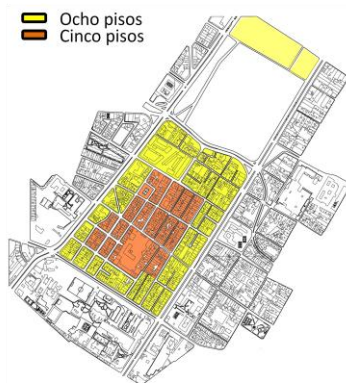
Al interior del barrio no se desarrolla ningún tipo de estructura ecológica, esta se encuentra a sus alrededores, principalmente en los costados norte y sur.

Imagen 15: Espacio publico



Deficiente espacio público al interior del sector, las grandes zonas de esparcimiento se encuentran al exterior y no hay apropiación de las mismas. Las actividades sociales y recreación se dan en las calles.

Fuente: UPZ Las cruces y San Bernardo  
Imagen 16: Normatividad de alturas



La normatividad del sector permite hacer grandes proyectos y obtener alta productividad de la tierra, por esto el sector se ha convertido en objetivo de los mercados inmobiliarios e inversionistas.

Fuente: UPZ Las cruces y San Bernardo  
Imagen 17: Usos

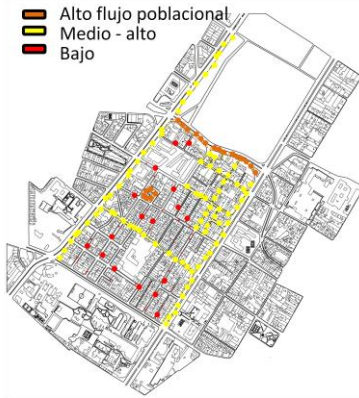


La actividad del barrio es principalmente residencial, con algunos ejes marcados de comercio y unos equipamientos (educativos, salud, funerarios). Presencia de unas zonas específicas críticas donde predomina el expendio de drogas y la prostitución.

Fuente: UPZ Las cruces y San Bernardo

Fuente: UPZ Las cruces y San Bernardo

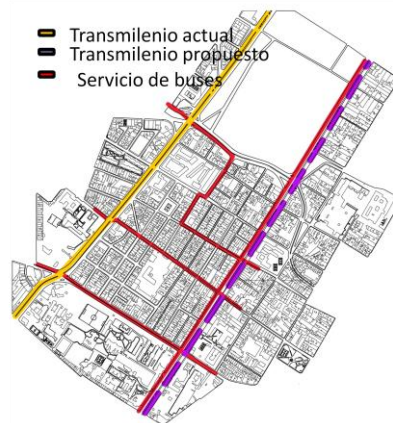
**Imagen 18: Flujo poblacional**



Los mayores flujos de personas se dan sobre las vías principales donde predomina el comercio. A su vez en una zona específica (sector noreste) también el flujo es medio alto debido al expendio de drogas, prostitución y habitantes de la calle.

Fuente: UPZ Las cruces y San Bernardo

**Imagen 19: Malla vial**

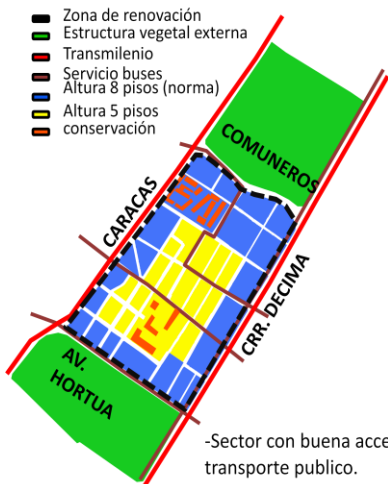


En el sentido norte – sur, el barrio esta abastecido por el sistema transmilenio en ambos costados, y en el sentido este –oeste, se abastece por el sistema de buses que lo atraviesan.

Fuente: 1UPZ Las cruces y San Bernardo

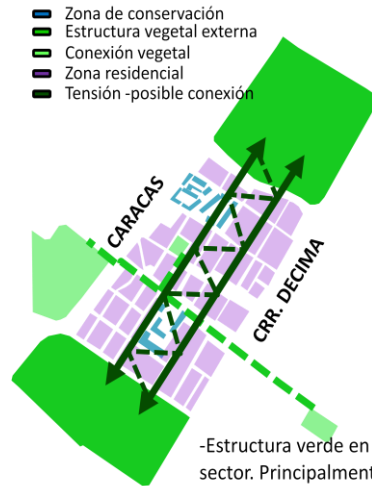
### 3.2.2. Sector San Bernardo Análisis – conclusiones

**Imagen 20: Conservación – normatividad**



-Sector con buena accesibilidad a través de transporte público.  
 -93% del área total está destinada para renovación, y su normatividad de alturas permite aprovechar los terrenos  
 -Dos estructuras que se deben conservar; Campo David, colegio San Bernardo de la Salle.

**Imagen 21: Zonas verdes - E: publico**



-Estructura verde en los alrededores del sector. Principalmente el parque III milenio al norte y ciudad salud al sur.  
 -Se genera una tensión en el sector (zona residencial), quedando en medio de dos grandes zona verdes, pero sin contar con ninguna ninguna interna.

Imagen 22: Actividad – equipamientos

Imagen 23: Malla vial - flujos

### **3.2.3. Propuesta sector**

Imagen 24: Planta general

**Imagen 25: Perfiles urbanos**

**Imagen 26: Implantación urbana**

Imagen 27: Esquemas propuesta urbana

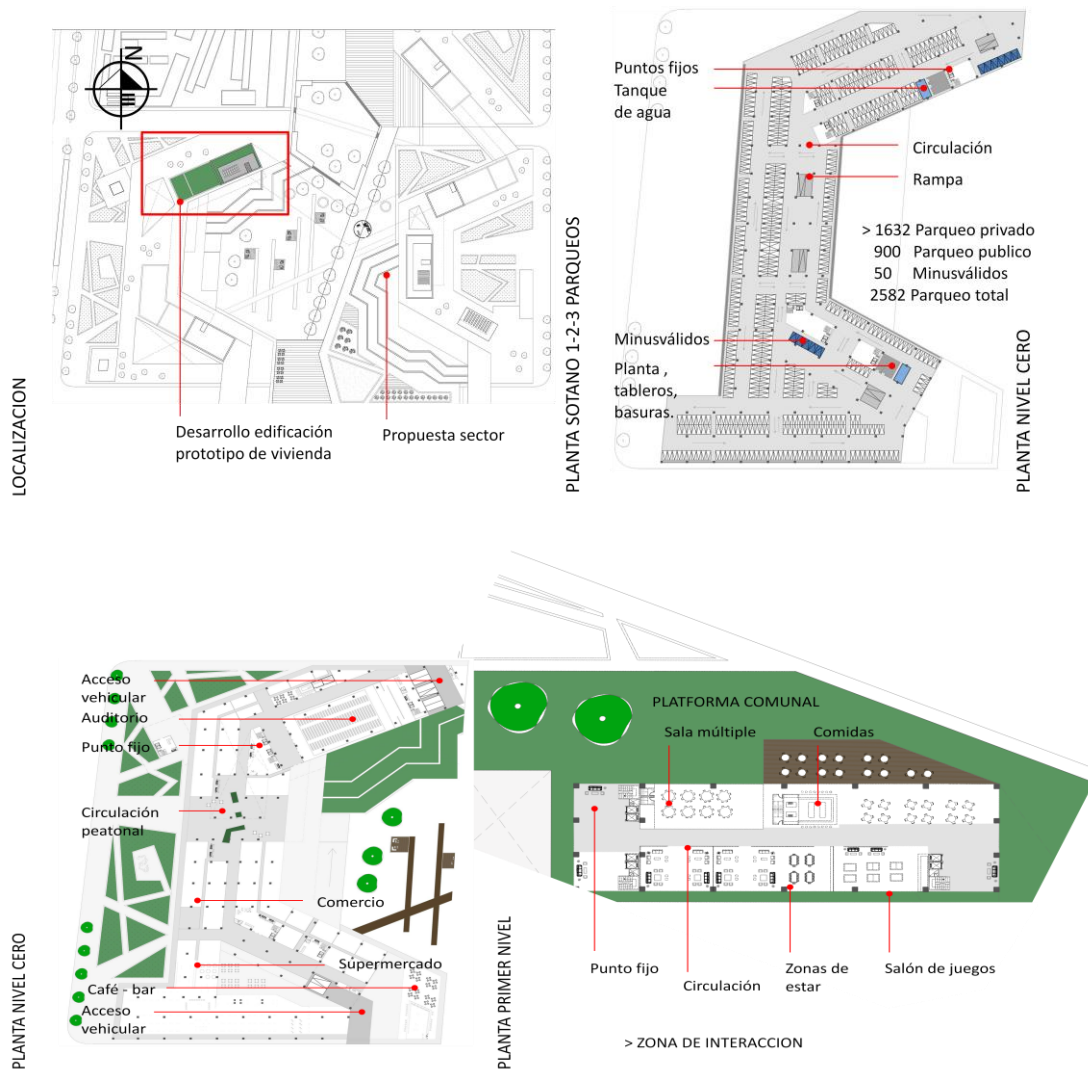
### 3.3. Puntual

Imagen 28: Volumetría tipológica

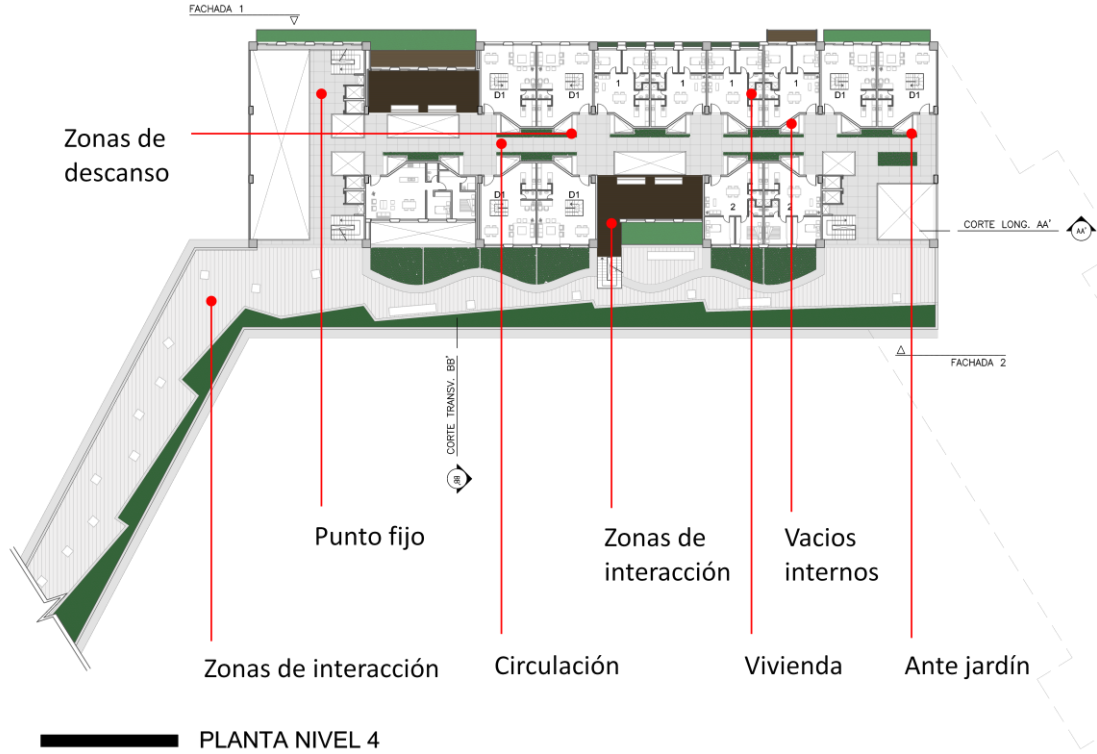


#### 3.3.1. Plantas arquitectónicas

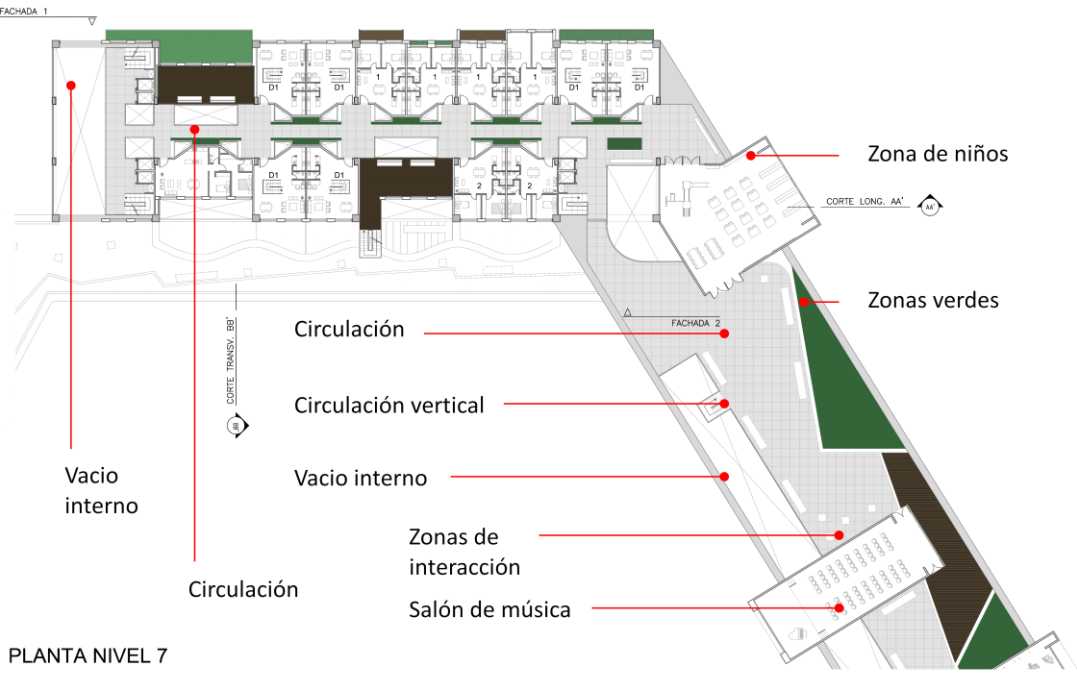
Imagen 29: Plantas arquitectónicas



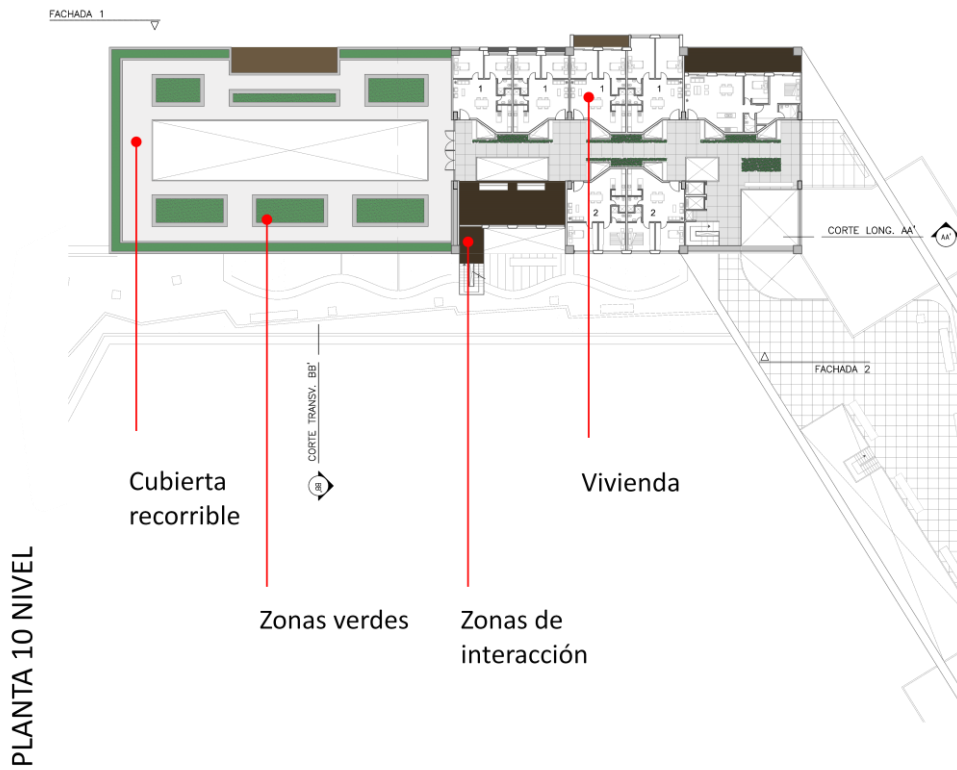
PLANTA 4 NIVEL



PLANTA 7 NIVEL







### 3.3.2. Fachadas - Cortes arquitectónicos

Imagen 30: Fachadas arquitectónicas

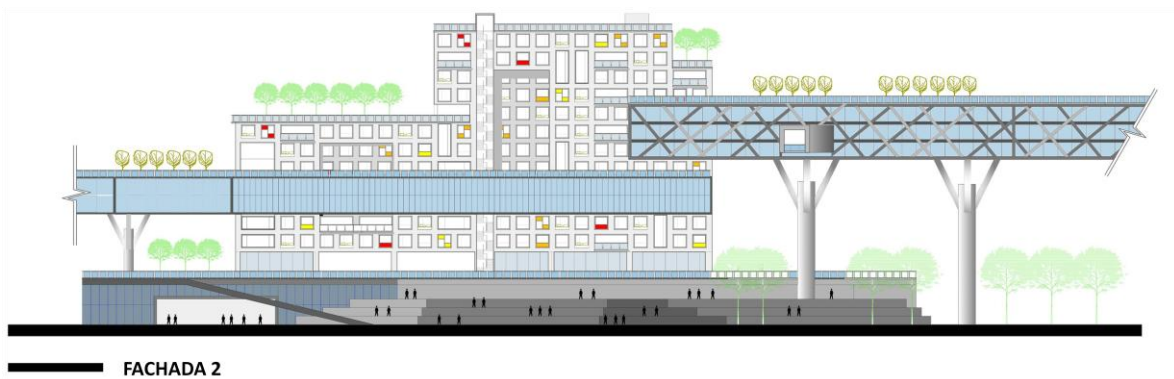
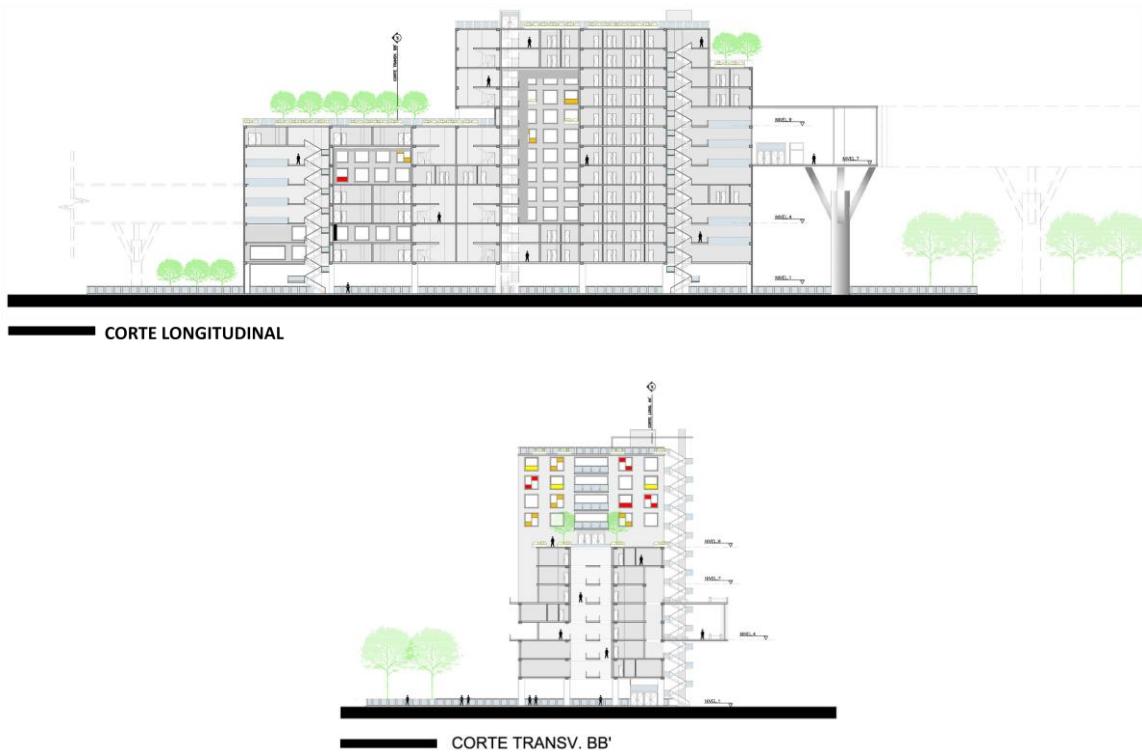


Imagen 31: Cortes arquitectónicos



### 3.3.3. Tipologías arquitectónicas

Imagen 32: Tipologías arquitectónicas



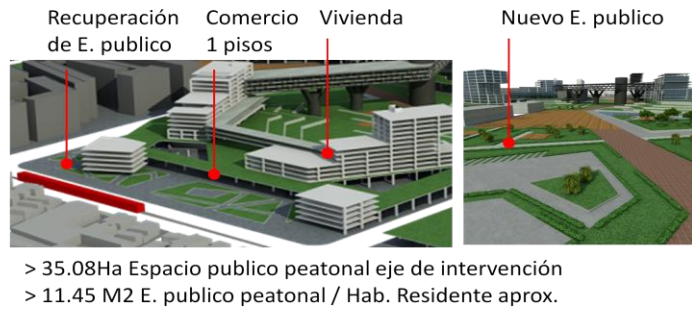
### 3.4. Como se mejorar la habitabilidad

Imagen 33: Mejoramiento condiciones de habitabilidad

**EJE AMBIENTAL  
SUR - NORTE**



**RECUPERACION  
DE E. PUBLICO**



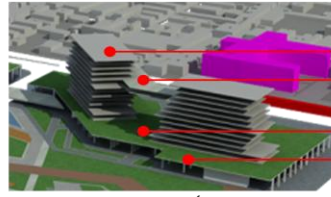
**NUEVA VIVIENDA -  
EQUIPAMIENTOS**



**OPTIMAS COND.  
DE ENTORNO**



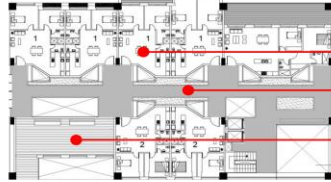
# ZONAS PRIVADAS DE INTERACCION



### Manzana - edificación

- Nueva vivienda
- Zonas de interacción en altura
- Zonas verdes
- Zonas de interacción comunal

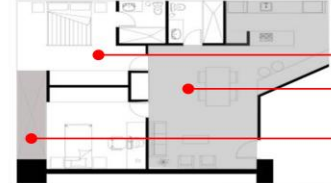
> 10354M2 Prom. Área Plataforma > 10018M2 Prom. Área puentes  
 > 5.2M2 / hab. Residente Aprox. > 5.03M2 / hab. Residente



### Planta tipo

- Área privada
- Zonas de interacción comunal
- Zonas de interacción comunal

> 439.2M2 zonas comunes prom.  
 > 6.01M2 zona común / Hab. Aprox.



### Unidad habitacional

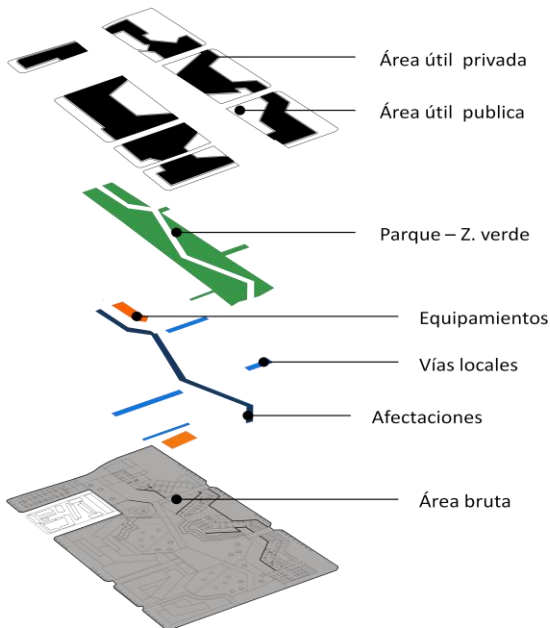
- Zonas privadas
- Zonas comunes de interacción
- Zonas comunes de interacción

> 42.6M2 de zonas sociales > 3 Per. En promedio por apto.  
 > 14.2M2 Z. social / persona en Promedio.(Apto promedio 85M2)

## 3.5. Gestión

### 3.5.1. Áreas totales generales

Imagen 34: Áreas Totales generales



<b>Área bruta</b>	100%
29,78 Ha	
Afectaciones	3.2%
<b>Área neta urbanizable</b>	96.7%
28,83 Ha	
zonas verdes- equipamientos-vías locales	31.3%
21.8% 4.2 5.8	
<b>Área útil</b>	65.3%
22.46 Ha	
I. Ocupación	0.4 38 6484 M2
I. Construcción	0.68 657 628 M2
Altura promedio	17 Pisos
Total Personas aprox.	9956
Edificación promedio	105 000 M2 Const. 408 Aptos de 85M2 en promedio 995.6 Personas promedio



### 3.5.2. Participación estatal

Imagen 35: Proyectos PZC

#### Alameda estación central

Promotor Plan Parcial: ERU.  
Actores identificados: IDU - Transmilenio - Secretaría distrital de Planeación.

Formulación de un Plan Piloto de Renovación Urbana en el marco del Plan Zonal Centro" elaborado para la Secretaría Distrital de Planeación.



#### Centro internacional mayorista San Victorino

SANVICTORINO Centro Internacional de Comercio Mayorista es el más moderno Centro de Abastecimiento para el comercio de Colombia y América Latina.



#### Proyecto residencial san Bernardo

El barrio se localiza en un sector tradicional del centro de la ciudad típicamente residencial que ha venido entrando en procesos de deterioro físico y social y en cambios de uso en algunos de sus subsectores. Es por ello que hace parte del Programa Territorial Cruces - San Bernardo, que pretende revertir este proceso en el centro de la ciudad y rescatar los valores patrimoniales y ordenar las actividades y los usos en este proceso de Renovación urbana.

iniciativa del proyecto: Mixta

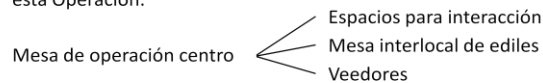
Promotor Plan Parcial: Libardo Medrano y Rene Durango / ERU.  
Actores identificados: Muebleros, servicios funerarios y automotriz.



Imagen 36: Esquema de gestión estatal

#### GESTION LOCAL

1. Construyendo **espacios de diálogo entre el gobierno distrital** y la comunidad, en los cuales conjuntamente se identifiquen las acciones económicas y sociales que deben ser desarrolladas para cumplir los objetivos de esta Operación.



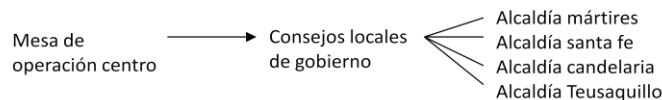
#### GESTION INSTITUCIONAL

2. Coordinando la intervención de las instituciones sobre el territorio para garantizar su coherencia.  
3. Programando las inversiones de acuerdo con la prioridad y al momento en que se realicen los proyectos.



#### GESTION DE PROYECTOS

4. Respetando las premisas, principios rectores y los criterios de ordenamiento.  
5. Promoviendo iniciativas públicas y privadas en cumplimiento de lo establecido para la Operación.  
6. Promoviendo distintas alternativas habitacionales tanto para los actuales residentes como para los ciudadanos y ciudadanas que quieran vivir en el sector, que permitan la inclusión de población de todos los niveles de ingresos.



### 3.5.3. Participación privada

Imagen 37: Esquema privado participación privada

Productos	Tipo	Beneficiario	Quien	Privados
comercio	ancla	usuario	empresa privada	cadena supermercados almacenes por departamentos banca nacional e internacional
	local	usuario	empresa privada	empresario privado; textiles, mobiliario entre otros.
Equipamiento	hotel	usuario de paso	empresa privada	cadena hotelera
	colegio	niños menores	empresa privada en concesión	empresa constructora por licitación publica
	iglesia	residentes del sector	empresa privada en concesión	iglesia
	guardería	niños menores de 6 años	empresa privada	empresario privado
Cultural	museo	usuario	empresa privada en concesión	banca nacional o internacional
	galería de arte	usuario	empresa privada en concesión	banca nacional o internacional
	biblioteca	usuario	empresa privada en concesión	banca nacional o internacional
Negocios	auditorio	usuarios	empresa privada en concesión	banca nacional o internacional
	salas de reuniones	usuarios	empresa privada en concesión	banca nacional o internacional
	sala de usos múltiples	usuarios	empresa privada en concesión	banca nacional o internacional
	sala de convenciones	usuarios	empresa privada en concesión	banca nacional o internacional
Deporte	almacén	usuarios	empresa privada	empresario privado
	salón de juegos	usuarios	empresa privada	cadena de juegos
	canchas múltiples	usuarios	empresa privada	empresario privado
Gastronomía	café - bar	usuarios	empresa privada	empresario privado
	plazoleta de comida	usuarios	empresa privada	cadena de comidas
	restaurantes	usuarios	empresa privada	empresario privado
Oficinas	segmento de mercado	usuarios	cliente gestor	banca nacional o internacional
Vivienda	segmento de mercado	usuarios	cliente gestor	banca nacional o internacional
Parque	local	usuarios	empresa privada	empresarios que administran el parque

## 4. FUENTES

### 4.1. Referencias

Rojas, E. (2004). Volver al centro, la recuperación de áreas urbanas centrales. Nueva York: Banco interamericano de desarrollo.

Banco central hipotecario, a. (1986). Plan de renovación urbana nueva Santa fe de Bogotá. Bogotá: Escala

Flórez G y Miguel ángel Ed., a. (2006). Bogotá la renovación urbana y el derecho a la ciudad. Bogotá: Alcaldía mayor de Bogotá.

Secretaria distrital de planeación, documento técnico de soporte de plan zonal del centro de Bogotá

Secretaria de planeación de Bogotá, documento técnico de soporte de plan de ordenamiento territorial de Bogotá., 22 de enero de 2011.

Alcaldía Mayor de Bogotá, Corporación La Candelaria, a. (2007). Atlas Histórico de Bogotá. Cartografía (1791-2007). Bogotá 2007.

Revista ciudad viva, doc." La obsolescencia urbana" edición enero de 2010. (En línea, disponible en <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=3691>, recuperado en 03-05-11)

División de Medio Ambiente y Asentamientos Humanos, doc. "rehabilitación de áreas centrales: problemas y oportunidades". (En línea, disponible en <http://www.eclac.org/dmaah/noticias/proyectos/1/7501/renovaci.htm>, recuperado en 03-05-11)

Rueda salvador, doc. "La ciudad compartida y diversa frente a la conurbación urbana difusa". (En línea, disponible en <http://habitat.aq.upm.es/cs/p2/a009.html>, recuperado en 03-05-11)

José Villagrán, doc. "la habitabilidad", teoría de la arquitectura, edición UNAM México DF. 1988.

### 4.2. Bibliografía consultada

Departamento administrativo de planeacion distrital, D.C. a. (1969). Plan de renovación urbana de Sans Facon Bogotá D.C. Bogotá: Arco

### 4.3. Imágenes

Imagen 1: Plano de Bogotá del ingeniero español Domingo Esquiaqui-1791

Cuellar Marcela y Mejía Germán. Atlas histórico de Bogotá. Cartografías 1791 – 2007...  
Editorial: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría General, Archivo de Bogotá, Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, Editorial  
Planeta Colombiana S.A.. Edición Bogotá noviembre 2007.

Imagen 2: Plano de Bogotá 1910

Cuellar Marcela y Mejía Germán. Atlas histórico de Bogotá. Cartografías 1791 – 2007...  
Editorial: Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, Alcaldía Mayor de Bogotá  
Secretaría General, Archivo de Bogotá, Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, Editorial  
Planeta Colombiana S.A.. Edición Bogotá noviembre 2007

Imagen 3: Estructura de movilidad

Secretaría distrital de planeación, interpretación PZCB.DTS.

Imagen 4: Estructura socioeconómica

Secretaría distrital de planeación, interpretación PZCB.DTS.

Imagen 5: Estructura ecológica

Secretaría distrital de planeación, interpretación PZCB.DTS.

Imagen 6: Usos del suelo

Secretaría distrital de planeación, interpretación PZCB.DTS.

Imagen 7: Tratamientos urbanos

Secretaría distrital de planeación, interpretación PZCB.DTS.

Imagen 8: Actividades del área central

Secretaría distrital de planeación, interpretación PZCB.DTS.

Imagen 9: Ambiental – socioeconómico

Imagen 10: Actividades – tratamientos

Imagen 11: Actividades – socioeconómico

Imagen 12: Implantación urbana

Imagen 13: Esquemas Propuesta Urbana



Imagen 14: Zonas verdes

Secretaria distrital de planeación, interpretación UPZ las cruces y San Bernardo

Imagen 15: Espacio publico

Secretaria distrital de planeación, interpretación UPZ las cruces y San Bernardo

Imagen 16: Normatividad de alturas

Secretaria distrital de planeación, interpretación UPZ las cruces y San Bernardo

Imagen 17: Usos

Secretaria distrital de planeación, interpretación UPZ las cruces y San Bernardo

Imagen 18: Flujo poblacional

Secretaria distrital de planeación, interpretación UPZ las cruces y San Bernardo

Imagen 19: Malla vial

Secretaria distrital de planeación, interpretación UPZ las cruces y San Bernardo

Imagen 20: Conservación – normatividad

Imagen 21: Zonas verdes - E: publico

Imagen 22: Actividad – equipamientos

Imagen 23: Malla vial – flujos

Imagen 24: Planta general

Imagen 25: Perfiles urbanos

Imagen 26: Implantación urbana

Imagen 27: Esquemas propuesta urbana

Imagen 28: Volumetría tipológica

Imagen 29: Plantas arquitectónicas

Imagen 30: Fachadas arquitectónicas

Imagen 31: Cortes arquitectónicos

Imagen 32: Tipologías arquitectónicas

Imagen 33: Mejoramiento condiciones de habitabilidad

Imagen 34: Áreas Totales generales

Imagen 35: Proyectos PZC

Secretaria distrital de planeación, interpretación PZCB.DTS.

Imagen 36: Esquema de gestión estatal

Imagen 37: Esquema privado participación privada

## **5. ANEXOS**

### **5.1. Fichas de referentes**

## PARQUE CENTRAL BAVARIA

Bogotá, Centro internacional, Carrera 13 – Av. Caracas,  
Calle 28 – Calle 32., Colombia.

Entidad gestora: Bavaria SA.

Año de inicio del proyecto: 1987. 1.

El proyecto consiste en una gran pieza urbana donde resalta la calidad ambiental, y se le da prioridad al espacio público a través de plazas, parques y recorridos, además también existen espacios privados de uso público en el interior de las manzanas. Todo esto se articula a través de la creación de la nueva vía 13 A. del terreno destinado al uso público, el 50 por ciento es un gran parque longitudinal de 200mts localizado en el punto medio del centro internacional. 2.

Se construyeron nuevos edificios en su interior y en su perímetro, pero los localizados sobre las fachadas norte, sur y occidente, son destinados principalmente para el uso residencial. Otros edificios como el antiguo edificio del hotel Hilton se restaura, y se instala un centro multifuncional de oficinas, comercio, entretenimiento, vivienda temporal y hotelería.3.



Algunas de las particularidades a resaltar de este proyecto y que se toman como aporte son la implementación de un sistema vegetal (espacio público), que genera una alta calidad ambiental para las actividades que allí se desarrollan y las personas que residen. Además de un mix funcional bastante amplio que genera una importante reactivación económica para una zona clave para ciudad, como lo es el centro tradicional.

1. Revista de arquitectura de la universidad de los andes, doc. "Proyecto urbano" enero 2008 pags 76-81. (En línea, disponible en [http://dearquitectura.uniandes.edu.co/sites/default/files/projects/attachments/DeArq\\_01\\_-\\_10\\_Jimenez.pdf](http://dearquitectura.uniandes.edu.co/sites/default/files/projects/attachments/DeArq_01_-_10_Jimenez.pdf), recuperado 15-05-11)

2. Ibid.

3. Ibid.

Imagen 1. Ibid.

Imagen 2. Ibid.

## BARRIO BERCEY – Paris

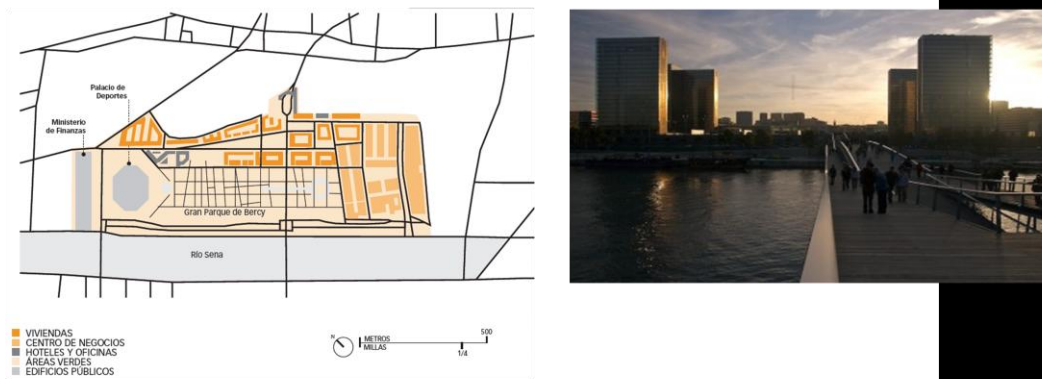
Proyecto del barrio se localiza en Paris, Francia.

Año de inicio del proyecto: 1992

El proyecto se basa en la recuperación de la orilla izquierda del río Sena, el proyecto del barrio ocupa una extensión de 54.5 Ha <sup>1</sup>.

El proyecto en general tiene como objetivos; contribuir con el reequilibrio del crecimiento de la ciudad, ocupara vacios internos producidos por grandes estructuras, construir un barrio homogéneo a partir de la mezcla de usos, y crear vínculos con los barrios vecinos.<sup>2</sup>

La organización del proyecto se base un gran parque de 12,5Ha a la orilla de río, al noreste se sitúan los equipamientos de gran escala, además de un hotel, centro cultural y ministerio de finanzas en su extremo norte. Se localizan 2200 nuevas viviendas en su lado mayor y paralelo al parque, y finalmente se implanta un conjunto comercial en el extremo sur. <sup>3</sup>.



Unos de los aportes mas importantes del proyecto es el aumento significativo de espacio publico gracias a la construcción de vivienda en altura, el mejoramiento den general del entorno urbano a partir de la creación de grandes masas vegetales y la implantación de usos diferentes como comercio, deporte, cultura, integrados adecuadamente a la vivienda.

1. Rojas, Eduardo, Volver al Centro la recuperación de áreas urbanas centrales, interpretación pág.96-104
2. Ibid.
3. Ibid.

Imagen 1. Rojas, Eduardo, Volver al Centro la recuperación de áreas urbanas centrales pág.97 figura 3.3

Imagen 2. Rojas, Eduardo, Volver al Centro la recuperación de áreas urbanas centrales pág. figura

## LINKED HYBRID – Steven Holl

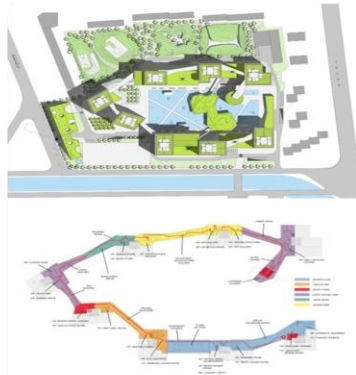
El proyecto se localiza en la zona antigua de la ciudad de Beijing, China.

Entidad gestora: **Modern Green Development Co., Ltd. Beijing**

Año de inicio del proyecto: 2003 - 2009. 1.

El proyecto es un complejo arquitectónico compuesto por ocho torres de uso residencial, las cuales ocupan 160000 metros cuadrados, lo que da 700 apartamentos en total. Este tipo de estructuras permite la liberación de grandes áreas en el primer piso, las cuales son destinadas para espacio público, permitiendo el acceso de los habitantes de la ciudad.. 2.

El proyecto apuesta a la interacción y las relaciones entre personas a partir de diversos espacios públicos comerciales, educación y de recreación. Estas actividades se localizan en el piso 18 en un anillo que conecta todas las torres, convirtiendo estos espacios de tipo comunal. Creando condiciones óptimas de habitabilidad para sus habitantes.3.



Algunos de los aportes principales del complejo son la liberación de grandes áreas a nivel de piso, haciendo un aporte significativo de espacio público a la ciudad, además de crear unos espacios de tipo comunal internos que permiten la interacción y creación de relaciones entre los habitantes del complejo.

---

1. Steven holl, interpretación presentación de proyecto. [www.stevenholl.com](http://www.stevenholl.com).

2. Ibid.

3. Ibid.

Imagen 1. ibid.

Imagen 2. ibid.