

**PROPUESTA ARQUITECTÓNICA DE RENOVACIÓN URBANA  
PARA LOCALIDAD DE SANTAFE, UPZ LAS NIEVES,  
BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÀ**



**AUTOR**

**Jorge Andrés Álvarez García.**

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA**

**Bogotá D.C.**

**2013**

**PROPUESTA ARQUITECTÓNICA DE RENOVACIÓN URBANA  
PARA LOCALIDAD DE SANTAFE, UPZ LAS NIEVES,  
BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÀ**



**AUTOR**

**JORGE ANDRES ALVAREZ GARCIA**

**Presentado para optar al título de Arquitecto**

**DIRECTOR**

**GONZALO NAVARRO SANDINO**

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO  
CARRERA DE ARQUITECTURA**

**Bogotá D.C.**

**2013**

**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”.

## DEDICATORIA

Como estudiante de arquitectura de decimo semestre, me pareció muy importante el proceso que se realizo con el apoyo y concejos de arquitectos urbanistas que ayudaron a ser parte del desarrollo de la tesis para con este el área de propuesta de renovación Urbana; **Localidad de Santa fe, UPZ las nieves, Barrio la Alameda.** Desde la visita de campo, la elaboración de una encuesta para los habitantes del sector, los proyectos que el distrito tiene planeado realizar en esta área, la Alameda, por último la propuesta que se hace para la Alameda.

Fue muy productivo eh interesante el proceso de investigación sobre la historia de Bogotá, y el plan que tiene el distrito para con el centro de Bogotá. Conocer los diferentes planes parciales a nivel local y a nivel del centro de Bogotá para luego poder hacer una propuesta acorde con la investigación.

## **AGRADECIMIENTOS**

El autor de la monografía quiere agradecer:

En primer lugar, quiero agradecer a mi familia que me ayudo a financiar mi carrera y me apoyaron desde un principio cuando decidí estudiar Arquitectura como carrera y proyecto de vida. En segundo lugar, quiero agradecer a los profesores que me ayudaron y dieron buenos consejos para la elaboración de los diferentes proyectos arquitectónicos o urbanos que realice durante toda mi carrera en la Pontificia Universidad Javeriana.

## TABLA DE CONTENIDO

<b>INTRODUCCIÓN</b> .....	<b>1</b>
<b>Planteamiento Del Problema</b> .....	<b>4</b>
<b>Hipótesis</b> .....	<b>5</b>
<b>Localización de la investigación:</b> .....	<b>6</b>
<b>1. JUSTIFICACION</b> .....	<b>9</b>
<b>Objetivo general</b> .....	<b>10</b>
<b>Objetivos Específicos</b> .....	<b>10</b>
<b>Alcance</b> .....	<b>11</b>
<b>2. MARCO TEORICO</b> .....	<b>12</b>
<b>2.1 Renovación urbana</b> .....	<b>12</b>
<b>2.2 Antecedentes específicos del proyecto barrio La Alameda</b> .....	<b>13</b>
<b>2.3 Plan De Ordenamiento Territorial POT</b> .....	<b>15</b>
2.3.1 Nuevas figuras de planeación para los municipios.....	15
2.3.2 Plan de Ordenación Territorial (POT) .....	16
2.3.4 Que es el POT?.....	16
2.3.5 Componentes de los planes:.....	17
2.3.6 Programa de ejecución .....	18
2.3.7 Plan zonal del centro. ....	18
2.3.8 El concepto de renovación urbana.....	18
<b>2.4 Contexto histórico del sector de Santa Fe</b> .....	<b>20</b>
2.4.1 Problemas De La Localidad De Santa Fe.....	29
2.4.2 UPZ 93 - Nieves: Sector Aguas.....	30
<b>2.5 Caracterización del Barrio Alameda</b> .....	<b>32</b>
2.5.1 Propuesta UPZ 93 – Nieves. Sector Alameda: .....	42
2.5.2 Características del sistema vial y de transporte.....	47
2.5.3 Situación de diagnóstico con Transmilenio.....	47
2.5.4 Alturas de las edificaciones en el Barrio La Alameda. ....	47
2.5.5 Edificaciones arquitectónicas ubicadas en el barrio La Alameda.....	50
2.5.6 Proyecto Futurista Para El Barrio La Alameda Por Parte Del Distrito Capital.....	53

2.5.7 Proyecto: Alameda Estación Central .....	56
<b>2.6 Normatividad.....</b>	<b>57</b>
2.6.1 Disposiciones referentes al Ordenamiento Territorial .....	60
<b>3. ASPECTOS METODOLÓGICOS.....</b>	<b>61</b>
3.1 Modalidad básica de la investigación. ....	61
3.2 Nivel o tipo de investigación.....	61
3.3 Población y muestra. ....	62
3.4 Plan de recolección de información. ....	63
3.5 Plan de procedimientos de la información.....	64
3.5.1 Procedimiento específico.....	64
3.6 Plan de recolección de la información .....	64
3.7 Plan de análisis e interpretación de resultados .....	65
3.8 Señalamiento de variables .....	66
<b>4. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO.....</b>	<b>67</b>
4.1 Verificación de la hipótesis .....	98
4.1 Análisis de resultados de la investigación de campo. ....	67
<b>5. PROPUESTA DE RENOVACION URBANA PARA EL BARRIO LA ALAMEDA .....</b>	<b>101</b>
<b>6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES .....</b>	<b>112</b>
6.1 Conclusiones generales. ....	112
6.2 Conclusiones de la investigación de campo. ....	114
<b>7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>117</b>
<b>8. GLOSARIO DE TERMINOS .....</b>	<b>120</b>
<b>9. ANEXOS. ....</b>	<b>122</b>

## LISTADO DE TABLAS

TABLA 1 FORMACIÓN ACADÉMICA EN EL BARRIO LA ALAMEDA .....	27
TABLA 2 INVENTARIO DE PREDIOS DE LA LOCALIDAD DE SANTA FE .....	42
TABLA 3 NORMA GENERAL SEGÚN EL ARTÍCULO 39. SECTORES NORMATIVOS: .....	44
TABLA 4 CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS DE LA MALLA VIAL CIRCUNDANTE.....	45
TABLA 5 ALTURA DE LAS EDIFICACIONES POR ETAPAS.....	48
TABLA 6 POBLACIÓN, HOGARES Y VIVIENDA EN EL BARRIO LA ALAMEDA .....	49
TABLA 7 FRECUENCIAS Y PORCENTAJES DE LA POBLACIÓN Y MUESTRA .....	63
TABLA 8 MATRIZ PARA COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS (PREGUNTA N. 21).....	98
TABLA 9¿TIENE CONOCIMIENTO SOBRE CAMPAÑAS DE COMUNICACIÓN REFERENTE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO “EN EL CENTRO”? .....	67
TABLA 10 ¿QUÉ APORTES CREE USTED QUE OFRECERÁ EL PLAN DE REORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LOCALIDAD DE SANTA FE UPZ LAS NIEVES, BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ?.....	68
TABLA 11 ¿QUÉ RANGO DE ANTIGÜEDAD TIENE LA INFRAESTRUCTURA DONDE USTED ESTÁ HABITANDO O LABORANDO?.....	70
TABLA 12 ¿POR QUÉ CREE QUE SE REQUIERAN MEJORAR LAS CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA PARA EL PLAN ZONAL DE LA LOCALIDAD DE SANTA FE UPZ LAS NIEVES, BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ?.....	71
TABLA 13¿QUÉ SISTEMA DE DISEÑO ESTRUCTURAL SE PUEDE CONSOLIDAR EN LA LOCALIDAD DE SANTA FE UPZ LAS NIEVES, BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ? .....	72
TABLA 14¿QUÉ PROGRESO TRAERÁ EL PLAN DE URBANISMO PARA LA LOCALIDAD DE SANTA FE UPZ LAS NIEVES, BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ?.....	74
TABLA 15¿QUÉ RANGO POBLACIONAL HAY EN EL SECTOR TENIENDO EN CUENTA LOS CENSOS QUE SE HAN REALIZADO ÚLTIMAMENTE?.....	75
TABLA 16¿QUÉ CARACTERÍSTICAS MORFOLOGÍAS Y TIPOLOGICAS DE CONSTRUCCIÓN HAY EN LA LOCALIDAD DE SANTA FE UPZ LAS NIEVES, BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ? .....	77
TABLA 17. EL PLAN DE RENOVACIÓN URBANA CONTEMPLA UNA MEZCLA DE USOS, ¿CUÁLES CONSIDERA LOS MÁS APROPIADOS PARA EL SECTOR? .....	78
TABLA 18 ¿CREE USTED QUE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO HA SIDO EL MÁS ADECUADO PARA EL SECTOR? .....	80
TABLA 19. ¿EN CUANTO A LOS DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS QUÉ OPINIÓN LE MERECE? .....	81
TABLA 20¿QUÉ CONCEPTOS DEBERÍAN DEFINIR EL PROCESO DE MODERNIZACIÓN URBANA DEL SECTOR? .....	83
TABLA 21 ¿LA MAGNITUD DEL PROYECTO URBANÍSTICO DEL SECTOR QUE DEBERÍA CONTEMPLAR?.....	84
TABLA 22 ¿CUÁLES CREE QUE SON LAS POTENCIALIDADES DE LA LOCALIDAD DE SANTA FE UPZ LAS NIEVES, BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ?.....	86
TABLA 23 ¿CUÁLES CREE QUE SON LAS DEBILIDADES DEL SECTOR DE LA LOCALIDAD DE SANTA FE UPZ LAS NIEVES, BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ?.....	87
TABLA 24 ¿CUÁLES CREE QUE SON LAS DEBILIDADES DEL SECTOR DE LA LOCALIDAD DE SANTA FE UPZ LAS NIEVES, BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ?.....	88

TABLA 25 ¿EN CUANTO A LA LEGALIDAD JURÍDICA DE LOS PREDIOS QUE REFERENCIAS TIENE DEL SECTOR?.....	89
TABLA 26 ¿EN TÉRMINOS DE INVERSIÓN A FUTURO QUÉ PROPUESTAS ESPECÍFICAS SE CONOCEN? .....	90
TABLA 27 ¿QUÉ NECESIDADES EN MATERIA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DOMICILIARIOS HAY EN EL SECTOR?.....	92
TABLA 28 CUÁL ES EL PANORAMA ACTUAL DE LA LOCALIDAD DE SANTA FE UPZ LAS NIEVES, BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ?.....	93
TABLA 29 SI ESTUVIERA EN SUS MANOS LA POSIBILIDAD DE PROPONER UN MEJORAMIENTO EN MATERIA ESTRUCTURAL PARA EL SECTOR ¿QUÉ SUGERIRÍA? 95	
TABLA 30 EL PROCESO DE DETERIORO DEL BARRIO ALAMEDA, ¿SE REDUCIRÍA SI SE CONSTRUYEN NUEVAS UNIDADES FAMILIARES DEMOLIENDO EDIFICACIONES VETUSTAS?.....	96
TABLA 31 IMPACTO DEL PROYECTO ARQUITECTÓNICO PARA EL BARRIO LA ALAMEDA.	110

## LISTADO DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1 BARRIO LA ALAMEDA.....	6
ILUSTRACIÓN 2 CALLES PRINCIPALES DEL BARRIO ALAMEDA .....	7
ILUSTRACIÓN 3 MAPA ZONAL DE BOGOTÁ .....	7
ILUSTRACIÓN 4 BOGOTÁ POR LOCALIDADES.....	8
ILUSTRACIÓN 5 FICHAS DE VALORIZACIÓN INDIVIDUAL BARRIO LA ALAMEDA EN BOGOTÁ. .....	32
ILUSTRACIÓN 6 FICHAS DE VALORIZACIÓN INDIVIDUAL BARRIO LA ALAMEDA EN BOGOTÁ. ....	33
ILUSTRACIÓN 7 NUMERO DE PREDIOS PLAN PARCIAL BARRIO LA ALAMEDA EN BOGOTÁ41	
ILUSTRACIÓN 8 PORCENTAJE DE USO POR METROS CUADRADOS CONSTRUIDOS.....	49
ILUSTRACIÓN 9 EDIFICIO TISSOT.....	50
ILUSTRACIÓN 10 EDIFICIO SARAGA. ....	51
ILUSTRACIÓN 11 EDIFICIO CAMACOL.....	52
ILUSTRACIÓN 12 EDIFICIO SODECON. ....	52
ILUSTRACIÓN 13 PROYECCIÓN TRAMO DEL BARRIO LA ALAMEDA (1).....	54
ILUSTRACIÓN 14 PROYECCIÓN TRAMO DEL BARRIO LA ALAMEDA (2).....	55
ILUSTRACIÓN 15 PROYECCIÓN TRAMO DEL BARRIO LA ALAMEDA (2).....	56

## LISTADO DE GRÁFICAS

GRÁFICA 1 ¿TIENE CONOCIMIENTO SOBRE CAMPAÑAS DE COMUNICACIÓN REFERENTE AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DENOMINADO “EN EL CENTRO”?	67
GRÁFICA 2 ¿QUÉ APORTES CREE USTED QUE OFRECERÁ EL PLAN DE REORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LOCALIDAD DE SANTA FE UPZ LAS NIEVES, BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ?	69
GRÁFICA 3 ¿QUÉ RANGO DE ANTIGÜEDAD TIENE LA INFRAESTRUCTURA DONDE USTED ESTÁ HABITANDO O LABORANDO?	70
GRÁFICA 4. ¿POR QUÉ CREE QUE SE REQUIERAN MEJORAR LAS CONDICIONES DE INFRAESTRUCTURA PARA EL PLAN ZONAL DE LA LOCALIDAD DE SANTA FE UPZ LAS NIEVES, BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ?	71
GRÁFICA 5 ¿QUÉ SISTEMA DE DISEÑO ESTRUCTURAL SE PUEDE CONSOLIDAR EN LA LOCALIDAD DE SANTA FE UPZ LAS NIEVES, BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ?	73
GRÁFICA 6 ¿QUÉ PROGRESO TRAERÁ EL PLAN DE URBANISMO PARA LA LOCALIDAD DE SANTA FE UPZ LAS NIEVES, BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ?	74
GRÁFICA 7 ¿QUÉ RANGO POBLACIONAL HAY EN EL SECTOR TENIENDO EN CUENTA LOS CENSOS QUE SE HAN REALIZADO ÚLTIMAMENTE?	76
GRÁFICA 8 ¿QUÉ CARACTERÍSTICAS MORFOLOGÍAS Y TIPOLÓGICAS DE CONSTRUCCIÓN HAY EN LA LOCALIDAD DE SANTA FE UPZ LAS NIEVES, BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ?	77
GRÁFICA 9 EL PLAN DE RENOVACIÓN URBANA CONTEMPLA UNA MEZCLA DE USOS, ¿CUÁLES CONSIDERA LOS MÁS APROPIADOS PARA EL SECTOR?	79
GRÁFICA 10 ¿CREE USTED QUE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO HA SIDO EL MÁS ADECUADO PARA EL SECTOR?	80
GRÁFICA 11 ¿EN CUANTO A LOS DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS QUÉ OPINIÓN LE MERECE?	82
GRÁFICA 12 ¿QUÉ CONCEPTOS DEBERÍAN DEFINIR EL PROCESO DE MODERNIZACIÓN URBANA DEL SECTOR?	83
GRÁFICA 13 ¿LA MAGNITUD DEL PROYECTO URBANÍSTICO DEL SECTOR QUE DEBERÍA CONTEMPLAR?	85
GRÁFICA 14 ¿CUÁLES CREE QUE SON LAS POTENCIALIDADES DE LA LOCALIDAD DE SANTA FE UPZ LAS NIEVES, BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ?	86
GRÁFICA 15 ¿EN CUANTO A LA LEGALIDAD JURÍDICA DE LOS PREDIOS QUE REFERENCIAS TIENE DEL SECTOR?	89
GRÁFICA 16 ¿EN TÉRMINOS DE INVERSIÓN A FUTURO QUÉ PROPUESTAS ESPECÍFICAS SE CONOCEN?	91
GRÁFICA 17. ¿QUÉ NECESIDADES EN MATERIA DE SERVICIOS PÚBLICOS Y DOMICILIARIOS HAY EN EL SECTOR?	92
GRÁFICA 18 CUÁL ES EL PANORAMA ACTUAL DE LA LOCALIDAD DE SANTA FE UPZ LAS NIEVES, BARRIO LA ALAMEDA EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ?	94
GRÁFICA 19 SI ESTUVIERA EN SUS MANOS LA POSIBILIDAD DE PROPONER UN MEJORAMIENTO EN MATERIA ESTRUCTURAL PARA EL SECTOR ¿QUÉ SUGERIRÍA?	95
GRÁFICA 20 EL PROCESO DE DETERIORO DEL BARRIO ALAMEDA, ¿SE REDUCIRÍA SI SE CONSTRUYEN NUEVAS UNIDADES FAMILIARES DEMOLIENDO EDIFICACIONES VETUSTAS?	97

## LISTADO DE PLIEGOS

PLIEGO 1 PLANO DE EQUIPAMIENTO ACTUAL DEL BARRIO LA ALAMEDA EN BOGOTÁ...	101
PLIEGO 2 PLANO CON PROPUESTA DE EDIFICACIONES PARA VIVIENDA ESTRATO 3 Y 4 CON ALTURAS ENTRE 5 Y 10 NIVELES.....	102
PLIEGO 3 PLANO DEL BARRIO LA ALAMEDA CON ALTURAS MIXTAS COMPRENDIDAS EN EDIFICACIONES DE VIVIENDA Y CENTROS COMERCIALES DE 2 Y TRES NIVELES....	104
PLIEGOS 4 PLANO CON PROPUESTA PARA RECUPERAR EL ÁREA SUB UTILIZADA DEL SECTOR CON EQUIPAMIENTO MODERNO EN MATERIA DE VÍAS DE ACCESO, INFRAESTRUCTURA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO Y REDUCCIÓN DE TERRENOS BALDÍOS.....	106
PLIEGOS 5 PLANO CON PROPUESTA DE PRESERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES ARQUITECTÓNICAS CONJUGÁNDOLAS CON CONSTRUCCIONES MODERNAS QUE MANTENGAN EL EQUILIBRIO ARQUITECTÓNICO.....	109

## INDICES

Alameda, 13, 19  
arquitectónica, 16  
Componente, 31  
deterioro urbano,, 13  
diagnóstico, 32  
equipamiento, 24  
habitantes, 17, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 43, 44, 46, 87, 88,  
91, 92, 97, 104, 123  
infraestructuras, 18  
Junta Administradora Local, 36  
localidad, 35  
macroproyectos, 28  
Ordenamiento, 15  
planeación, 23  
planes parciales, 15  
POT, 30  
proyecto, 17, 25  
Recuperación, 16  
Renovación, 27  
residencial, 37, 54, 55, 62, 120  
Santa fé, 34  
sector, 28  
Territorial, 29  
urbano, 25  
vandalismo, 27

## **Resumen.**

Las ciudades con el pasar del tiempo sufren procesos de obsolescencia y deterioro urbano, los cuales se producen principalmente en sus áreas centrales. La intervención de dichas áreas por medio de procesos de renovación urbana es una estrategia para neutralizar su continuo deterioro y para transformarlas se requiere de actuaciones de renovación las cuales deben ser integrales, por lo que se deben analizar las dificultades en la práctica de la renovación, recalificando los procesos y por medio de la formulación de intervenciones integrales.

El análisis de proyectos de renovación, e intervención urbanística, lo mismo que de coordinación pública y privada, permite tener una visión general de las acciones concretas a seguir en la renovación y facilita el establecimiento de referentes que posibiliten formular y ejecutar métodos eficaces de intervención en zonas urbanas obsoletas y deterioradas.

Por lo tanto esta monografía pretende identificar el proceso de obsolescencia en materia de infraestructura para la localidad de Santa fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá y proponer acciones de renovación urbana para lo cual se analizan los factores que originan el deterioro y sus consecuencias urbanísticas. La investigación se enmarca dentro de las implicaciones prácticas de la renovación urbana, por medio de una investigación de campo, mediante la cual se plantea una hipótesis y su respectiva comprobación (chi cuadrado y campana de gauss), en procura proponer un diseño estructural acorde con los tiempos modernos. El instrumento (cuestionario) a analizar, va dirigido al grupo poblacional ubicado en dicho sector. (Sistema financiero, vivienda familiar, entidades públicas, empresas privadas, población flotante etc) haciendo énfasis en el deterioro del espacio, y de acuerdo con los resultados obtenidos se espera ofrecer un humilde aporte para futuras investigaciones orientadas en ese mismo sentido.

**Palabras claves:** deterioro, áreas, renovación urbana, diseño, urbanismo.

## **Abstract**

The cities with the passage of time and obsolescence processes suffer urban blight, which occur mainly on its core areas. The intervention of these areas through urban renewal processes is a strategy to neutralize its continued deterioration and to transform it requires renewal actions which must be comprehensive, so it must analyze the difficulties in practice of renewal, reclassifying and processes through the development of comprehensive interventions.

The renovation project analysis, and intervention planning, coordination as well as public and private, to have an overview of the specific actions to be taken in the renovation and facilitates the establishment of references that enable design and implement effective methods of intervention obsolete and deteriorated urban areas.

Therefore, this paper aims to identify the process of obsolescence in infrastructure for the town of Santa fe UPZ las Nieves, La Alameda neighborhood in the city of Bogotá and urban renewal propose actions for which we analyze the factors causing deterioration and urban consequences. The research is part of the practical implications of urban renewal, through field research, in which a hypothesis is proposed and its respective test (chi square and bell gauss), seeking to propose a structural design according to modern times. The instrument (questionnaire) to analyze, is addressed to the population group located in that sector. (Financial System, family housing, public institutions, private companies, etc. floating population) with emphasis on the deterioration of space, and according to the results obtained are expected to offer a humble contribution for future research oriented in the same direction.

**Keywords:** deterioration areas, urban renewal, design, urbanism.

## INTRODUCCIÓN

Esta monografía surge ante la necesidad de profundizar en torno a la gestión de los planes parciales en suelo de renovación urbana en la localidad de Santafé, UPZ las nieves, específicamente en el barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá, ya que los procesos de implementación y planificación urbana para este sector no se han llevado a cabo aún, por lo que es interesante hacer un ejercicio académico que permita presentar una propuesta arquitectónica de renovación urbana.

Bogotá no ha agilizado la generación de suelo para construir, por la demora de las entidades distritales que participan en las diferentes etapas de formulación y adopción de un plan parcial, obstáculos originados por falta de capacitación de los funcionarios públicos y del sector privado, no hay reglas de juego claras hacia futuro de la ciudad.

El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá busca controlar la expansión del área urbana, haciendo que la renovación adquiera un carácter determinante en la planificación de la ciudad cuyo propósito debe ser la recuperación de zonas construidas que se encuentran deterioradas, con el fin de revitalizarlas y redireccionar sus funciones, complementando así la posibilidad de crecimiento poblacional.

La renovación urbana juega un papel importante, al entenderse como una política orientada a producir cambios a través de la planificación y ejecución de proyectos a pequeña y gran escala, en zonas deterioradas o en aquellas que no son funcionales desde una perspectiva social, ambiental y económica. Por lo que se debe construir un escenario favorable a la competitividad, la productividad y el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos, con criterios de inclusión, equidad y responsabilidad social

Esta monografía es de orden investigativa y se inicia los antecedentes y la descripción de la localidad de Santa Fe en Bogotá, orientada hacia las posibles transformaciones urbanas en materia de recuperación que se pueden llevar a cabo para estar a tono con el plan de ordenamiento territorial (POT).

De acuerdo con lo anterior, se analiza la situación actual del Barrio La Alameda visualizando políticas de utilización del suelo, tendientes a mostrar un sector que está en miras de iniciar un proceso de desarrollo y renovación arquitectónica. Con esto se quiere demostrar que hay deficiencias en la aplicación del instrumento del plan parcial para ese espacio territorial de la ciudad.

Finalmente y luego de analizar los resultados obtenidos durante la investigación de campo, se proponen alternativas arquitectónicas para ese sector específico Barrio La Alameda de la localidad de Santa Fe en la ciudad en Bogotá.

Como es conocido, Bogotá reúne las instituciones gubernamentales y los centros empresariales de mayor importancia en el país y ha tenido un acelerado crecimiento demográfico y económico y urbano. El crecimiento desordenado y no planificado, ha traído consecuencias definitivas en la infraestructura de la ciudad.

En el año 1985 se desarrolla el Plan de Recuperación del Centro que tiene como prioridad las políticas que fomentan el desarrollo de vivienda, espacio público y actividades centrales y es en este momento que el terreno se declara como terreno de desarrollo prioritario.

La monografía muestra un panorama sobre la utilización del suelo y va en procura de efectuar una propuesta arquitectónica que permita generar la inversión en materia financiera, de comercio, y de viviendas que permita aumentar la población del sector, transformando las áreas subutilizadas en un áreas de desarrollo de la ciudad

Hoy en día los proyectos de Renovación Urbana son fundamentales porque cada vez es más escaso el suelo para urbanizar, por lo que se debe tener en cuenta las debilidades y las fortalezas del sector objeto de estudio procurando evitar el crecimiento desordenado del sector, por lo que se efectúan propuestas donde la localidad y más específicamente el barrio La Alameda crezca verticalmente, lo que automáticamente aumenta la población y permite el incremento equilibrado las zonas verdes.

El proyecto de renovación urbana para el Barrio La Alameda a pesar de lo complejo que pueda ser y el tiempo que se requiera para la ejecución de las obras permite mejorar las condiciones de sus habitantes. Y es a partir de la identificación, análisis y comprensión integral del problema de deterioro, como se debe presentar una solución coherente en cuanto al crecimiento del área, los procesos morfo-tipológicos de ocupación del espacio, y las fuerzas socio-económicas que deben imperar.

#### **Las variables objeto del estudio:**

- Las cifras de la población, el número de viviendas desarrolladas, los indicadores de seguridad, los cambios que se generaron en: los usos del suelo, el valor del suelo, y estratificación, entre otros.
- Se efectúa el análisis de las variables en relación con el área de estudio teniendo en cuenta las encuestas que se aplicaron a los residentes, comerciantes, empresarios del sector, con el fin de diagnosticar, caracterizar el equipamiento del barrio y brindar propuestas de urbanismo.

#### **Área de intervención 1:**

Sentido Norte-Sur (la calle 26 y la calle 19). Sentido Oriente-Occidente (la carrera 10 y la caracas).

## **Planteamiento Del Problema**

Debido a la acelerada expansión de la ciudad en los últimos años, el crecimiento ha estado determinado por iniciativas privadas y asentamientos no planificados. La falta de planeación, y la falta de una administración pública eficiente han contribuido con el deterioro de los centros urbanos y para en este caso específico del barrio La Alameda en Bogotá.

La ciudad de Bogotá optó por el modelo expansionista conformando contextos urbanos dispersos y urbanizando suelos naturales, trayendo cambios en las dinámicas urbanas, como por ejemplo la pérdida de población en las áreas centrales, y discontinuidades demográficas, junto con espacios vacíos que desarticulan la trama urbana y el tejido social, e inducen a la inseguridad pública, coadyuvando con un proceso de decadencia de sus estructuras arquitectónicas.

Entonces se produjo una subutilización y deterioro de las infraestructuras, multiplicando el número de inmuebles desocupados o en alta degradación arquitectónica, económica y funcional, que propician el desarrollo de actividades informales como el caso del barrio La Alameda que es objetivo de investigación. De ahí que los procesos de Renovación Urbana tienen como propósito central la recuperación de zonas construidas que se encuentran degradadas, con el fin de revitalizarlas y redireccionar sus funciones.

Frente al anterior panorama surge la siguiente pregunta problema. **¿Con un adecuada estructura arquitectónica y de utilización del suelo se podrá consolidar el barrio La Alameda como un sector modelo de renovación urbana de acuerdo a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial?**

## **Hipótesis**

Ante la necesidad que ha enfrentado Bogotá de consolidar zonas urbanas y lograr el mayor aprovechamiento del suelo urbanizado en sectores donde presentan problemáticas de fragmentación, segregación social y funcional, es preocupante que con la vigencia el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), la ciudad solo ha adoptado planes parciales de renovación urbana para la recuperación y transformación de zonas degradadas dentro de la ciudad. A la falta de experiencias de renovación urbana debe sumarse el hecho de que esta actividad requiere grandes recursos de gestión institucional, social y financiero, para lo cual no hay el suficiente conocimiento de los funcionarios públicos, y del sector privado frente a la implementación del plan parcial de renovación urbana y de los instrumentos de gestión territorial, lo cual, lo convierte en un proceso de planificación ineficiente y desarticulado.

La ineficiencia en la implementación de los planes parciales de renovación urbana en Bogotá y la escasez de suelo urbano ha impulsado al sector privado a producir una renovación cuyo comportamiento espontáneo modifica la estructura urbana de áreas residenciales de la ciudad, sin generación de espacio público ni aportes a la infraestructura vial y de servicios a la ciudad.

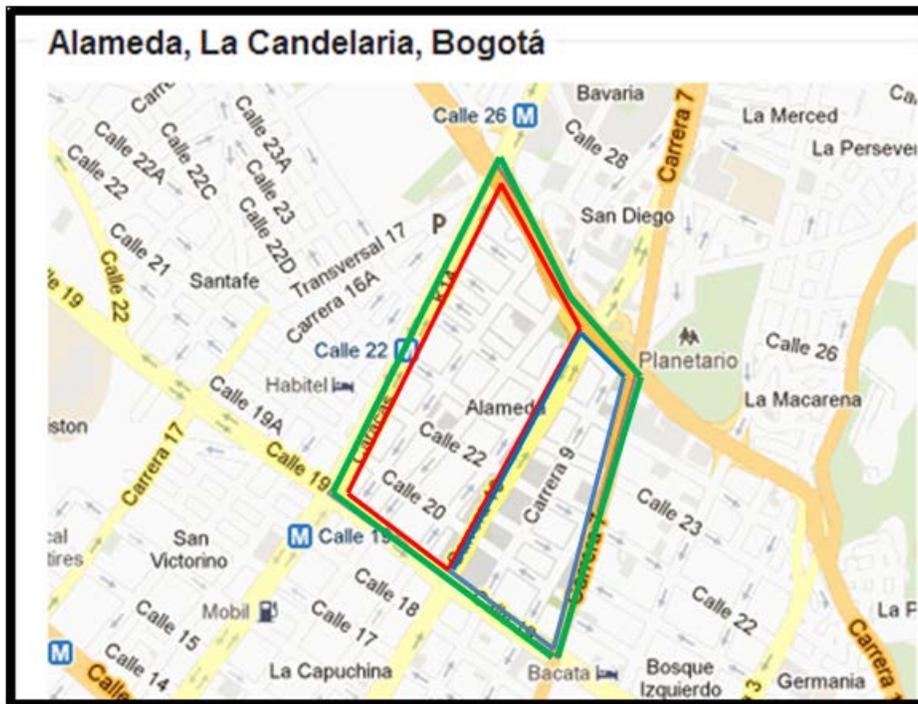
De acuerdo con lo anterior se plantea la siguiente hipótesis:

**Los procesos de renovación parcial generan espacios públicos, arquitectónicos y de infraestructura vial y de servicios eficientes en el Barrio La Alameda en Bogotá.** (Más adelante se comprueba o se rechaza esta afirmación)

## Localización de la investigación:

Se trata del barrio la Alameda y para efecto de la investigación no se tomara en su totalidad, sino el área comprendida entre la carrera 10 y la Caracas y entre la calle 19 y la calle 26, quedando por fuera de dicho rango la parte correspondiente a la carrera 7 y 9 que también hace parte del barrio, pero es área relativamente consolidada. (Área de investigación demarcada en color rojo, área relativamente consolidada en color azul y área total de barrio en color verde)

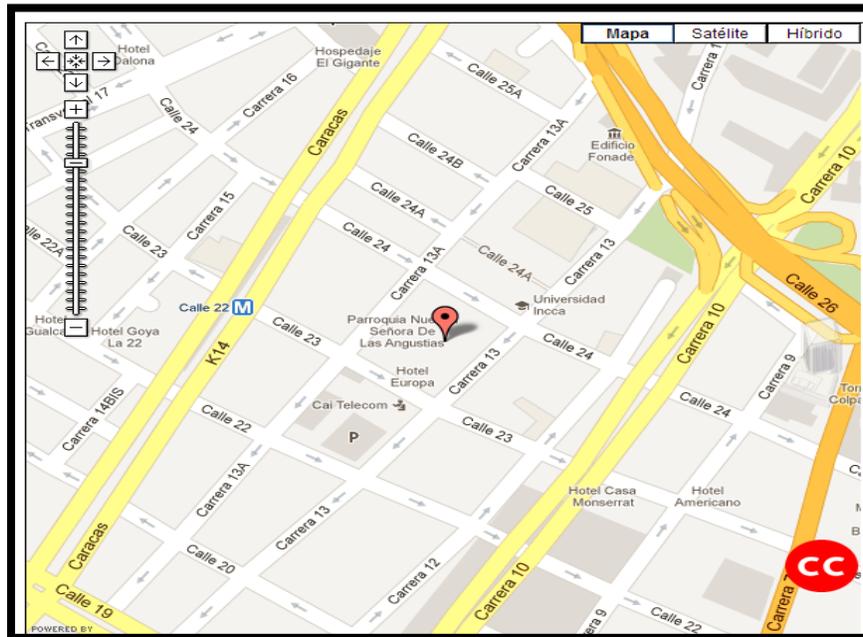
Ilustración 1 Barrio La Alameda



Fuente: Bogotámiciudad.com

<http://bogotamiciudad.com/MapasBogota/MapasDeBogota.aspx?Loc=3&Barrio=2728&Nivel=14&Tipo=#mapa>

## Ilustración 2 calles principales del Barrio Alameda



Fuente: Bogotámiciudad.com

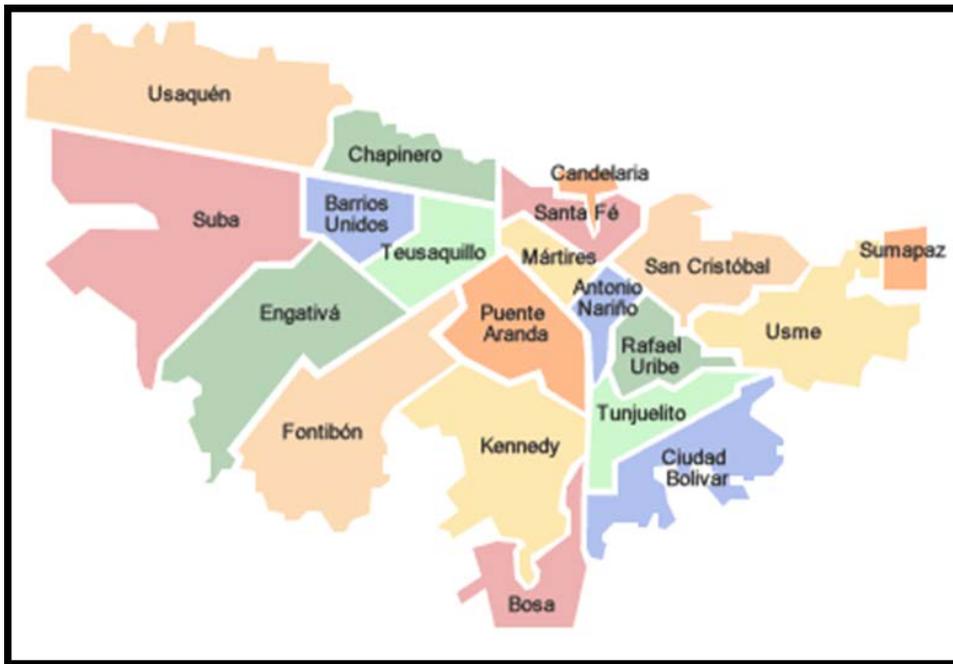
<http://bogotamiciudad.com/MapasBogota/MapasDeBogota.aspx?Loc=3&Barrio=2728&Nivel=14&Tipo=#mapa>

## Ilustración 3 Mapa Zonal De Bogotá



Fuente: Bogotá.gov.co [http://portel.bogota.gov.co/portel/libreria/php/x\\_frame\\_detalle.php?id=41889](http://portel.bogota.gov.co/portel/libreria/php/x_frame_detalle.php?id=41889)

#### Ilustración 4 Bogotá por localidades



Fuente: Bogotá.gov.co [http://portel.bogota.gov.co/portel/libreria/php/x\\_frame\\_detalle.php?id=41889](http://portel.bogota.gov.co/portel/libreria/php/x_frame_detalle.php?id=41889)

## 1. JUSTIFICACION

El barrio Alameda, con el paso del tiempo y la suma de diversos factores se ha convertido en un lugar de abandono progresivo y decadencia. El cambio en las dinámicas en la ocupación del suelo urbano del sector ha generado un desplazamiento de la población hacia otros lugares de asentamiento poblacional, a lo que se suma la falta de inversión pública y privada en este sector de la ciudad lo que agrava su proceso de degradación urbana.

Frente a esta tendencia, la renovación urbana se presenta como una oportunidad para cambiarla y para recuperar el barrio La Alameda que tiene valores patrimoniales de gran importancia.

Con la renovación urbana se procura un tratamiento de la gestión del suelo que busca reactivar y potencializar áreas degradadas o subutilizadas del barrio. Lo que se busca con esto es intensificar la función de vivienda que pueden ser redensificados, ya que cuentan con una red de servicios que aunque no están en óptimo estado se puede mejorar consolidando al barrio como un polo de desarrollo debido a su ubicación estratégica.

Según la ley 388 de 1997, denominada Ley de Desarrollo Territorial y el decreto reglamentario 879 del 13 de mayo de 1998, los municipios deben asumir directamente el compromiso de orientar el proceso de planeación y ordenamiento de su desarrollo territorial. Para tal fin se han establecido instrumentos de planeación y gestión del desarrollo territorial como el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el cual incorpora las políticas nacionales, departamentales y los compromisos adquiridos por los mandatarios locales en su programa de gobierno. Estos planes y programas reflejan los intereses y expectativas de la comunidad.

El desconocimiento por parte de la comunidad de los planes parciales y sus derechos y obligaciones hace necesario que se efectúen campañas de divulgación

con el objetivo de que haya la participación ciudadana en la planificación territorial del barrio La Alameda

La problemática social imperante en el barrio dificulta la implementación de procesos de socialización y de inversión privada. Con este panorama se justifica realizar un ejercicio académico tendiente a presentar propuestas de renovación urbana que permitan al barrio un mayor dinamismo y desarrollo en todos sus órdenes, lo que va de la mano con la modificación sustancial de su equipamiento y utilización del espacio, por lo que se hace importante el desarrollo de un instrumento de medición que será fundamental a la hora de presentar una propuesta de urbanismo para el barrio.

### **Objetivo general.**

Llevar a cabo una propuesta arquitectónica de renovación urbana para la localidad de Santa Fe, UPZ las nieves, Barrio la alameda en la ciudad de Bogotá con el propósito de convertirlo en un polo de desarrollo social, económico y empresarial.

### **Objetivos Específicos.**

- Determinar las causas que han incidido en el retraso y adopción de los planes parciales de renovación urbana en el barrio La Alameda.
- Establecer las estrategias, políticas y mecanismos de ordenamiento territorial que coadyuven a la gestión de las operaciones de renovación urbana en el barrio La Alameda.
- Desarrollar un estudio de campo que permita conocer de cerca la problemática en materia de urbanismo en el barrio La Alameda.

- Elaborar y proponer estrategias que permitan dinamizar e incrementar la productividad y eficiencia del barrio en materia de equipamiento e inversión.
- Identificar, analizar y comprender los procesos de transformación y depreciación del espacio urbano del barrio La Alameda.
- Indagar y evaluar las condiciones urbanísticas, socioeconómicas y de gestión, que permitan la materialización exitosa de un proyecto urbano de modificación de las áreas deterioradas.

**Alcance.**

- Presentar un diagnóstico y caracterización del barrio La Alameda, con el fin de ofrecer una propuesta de renovación urbana acorde con los tiempos modernos, que sea viable y realizable y que contribuya con la función de movilidad de la ciudad.

## **2. MARCO TEORICO**

El ordenamiento territorial es el resultado de la incidencia espacial de las políticas ambientales, las políticas sectoriales de desarrollo (económico, social y cultural) y de manejo político-administrativo del territorio.

La política de ordenamiento territorial, como estrategia de planificación, procura vincular las políticas anteriores al territorio, dicho en otras palabras, territorializar las estrategias de desarrollo (Massiris, 1991, 1993, 1997), lo que evidencia la estrecha relación que existe entre desarrollo y ordenamiento territorial.

Los planes desarrollo, a partir de sus acciones sobre la actividad productiva, la infraestructura vial, de transporte, de servicios públicos y sociales, etc. inciden sobre el orden territorial y al incorporar estrategias de manejo sostenible de los recursos naturales y preservación de condiciones ambientales adecuadas para la vida humana, se convierten en planes de ordenamiento y desarrollo territorial sostenible, lográndose así, la integración entre ordenamiento, desarrollo y sostenibilidad presente en la Constitución Política.

### **2.1 Renovación urbana**

Este término fue acuñado hacia 1950 por el economista Miles Colean y se refiere al reordenamiento de la estructura urbana de zonas de la ciudad estratégicamente ubicadas que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado.<sup>1</sup>

Los centros urbanos son los principales lugares de actuación de proyectos de renovación urbana pues allí se concentran los barrios más antiguos y con infraestructura menos adaptada a las estructuras económicas y sociales actuales.

---

<sup>1</sup> Eru.gov.co. [http://www.eru.gov.co/docs/que\\_es\\_renovacion.pdf](http://www.eru.gov.co/docs/que_es_renovacion.pdf)

## **2.2 Antecedentes específicos del proyecto barrio La Alameda.**

El barrio La Alameda actualmente se encuentra en deterioro físico, zonas de tolerancia y elevados índices de vandalismo que ha atacado el mobiliario hurtando las luminarias y los postes que las soportan, siendo más evidente este fenómeno en aquellas zonas del trazado que presentan poco desarrollo urbanístico, propiciando de este modo tramos poco frecuentados.

El barrio presenta una carencia de señalización informativa clara para los usuarios, que les permita identificar la dirección a tomar de acuerdo con su lugar de destino

El sector objeto de la presente monografía responde a las condiciones esbozadas en la misión y objetivos de la empresa de renovación urbana. Por una parte, se enmarca en un sector central de la ciudad en donde dadas sus condiciones se hace necesario que la administración defina estrategias conjuntas que permitan el reordenamiento y mejor aprovechamiento de las zonas y promuevan el desarrollo económico de las áreas del lugar. El proyecto Urbano que se realice se debe constituir en orientador de las inversiones públicas y privadas en su ámbito de aplicación.

Las experiencias internacionales demuestran que para procesos de Renovación Urbana se requiere en primera instancia, que el sector público tenga una participación fuerte en su inicio generando inversiones públicas que permitan reflejar la voluntad política de desarrollo del proyecto y un marco regulatorio claro que genere las condiciones propicias para la participación privada.

Uno de los retos que afronta la capital es la consolidación del Plan Maestro de Movilidad, y como parte de la puesta en marcha del Sistema Integrado de Transporte Masivo, se ha definido la reorganización del transporte, la ejecución de la III fase de Transmilenio, y el diseño e implementación de macroproyectos.

El IDU, Transmilenio, y la Secretaría Distrital de Planeación, estudiaron varias alternativas de implantación de una estación en el cruce de la Avenida Caracas con la calle 26, para escoger la óptima en términos operacionales, urbanos y técnicos, considerando que la misma tiene el potencial de ser motor de desarrollo del sector y teniendo en cuenta la complejidad relacionada con la integración y manejo operacional de las 3 troncales, y los desniveles de terreno para integración del corredor de la calle 26.

Se esperaba que esta localización consiga desarrollar procesos de renovación urbana sobre el barrio la Alameda, que permita traer hacia el sur los usos y actividades del Centro Internacional, logrando “diluir” la barrera funcional y urbana entre ambos costados de la calle 26.

Con la construcción del equipamiento de infraestructura del sistema de movilidad de la Estación Central abre la oportunidad para desarrollar un proyecto inmobiliario que genere dinámica en la zona, permitiendo el aprovechamiento comercial en el sector que integre al sistema de movilidad. Se constituye en una oportunidad de proyecto urbano Integral, que permitirá un negocio rentable, asociado a una obra pública en pro de la recuperación de una zona del centro de la ciudad en proceso de deterioro y enmarcada en los objetivos definidos en la Operación Estratégica del Centro adoptada por la Administración Distrital mediante Decreto 492 de 2007.

El Diagnostico del área objeto de la presente monografía permitirá conocer la situación encontrada en el sector, identificar sus problemáticas y formular las premisas que serán insumo para la propuesta de renovación arquitectónica del sector.

## 2.3 Plan De Ordenamiento Territorial POT

Se constituye en el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, al disponer y estructurar directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas que debe adoptar cada municipio para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.<sup>2</sup>

Plan de Ordenamiento Territorial requiere el agotamiento de una serie de etapas que, para tal efecto, establece la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, en especial el decreto 4002 de 2004, la Secretaría de Planeación de Cundinamarca, de conformidad con el artículo 298 de la Constitución Política proceso de descentralización, consolidado a partir de la Constitución Política de 1991, fijó la competencia directa sobre la planificación y administración del suelo urbano a los municipios, de tal modo que las entidades territoriales quedaron como responsables de la promoción del desarrollo en sus territorios.<sup>3</sup>

### 2.3.1 Nuevas figuras de planeación para los municipios

El artículo 11 de la Ley 388 de 1997 establece la conformación del POT en tres componentes:<sup>4</sup>

- **General.** Constituido por los objetivos, estrategias y contenidos estructurales de largo plazo.
- **Urbano.** Constituido por las políticas, acciones, programas y normas para encauzar y administrar el desarrollo físico urbano.
- **Rural.** constituido por las políticas, acciones, programas y normas para orientar y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos

---

<sup>2</sup> Plan de Ordenamiento Territorial: Conceptos Básicos de Elaboración y aspectos relevantes para su revisión y ajuste . Gobernación De Cundinamarca.

<sup>3</sup> Ibid.

<sup>4</sup> Ibid.

rurales y la cabecera municipal, así como la conveniente utilización del suelo.<sup>5</sup>

**2.3.2 Plan de Ordenación Territorial (POT)** es en el ámbito del urbanismo, una herramienta técnica que poseen los municipios para planificar y ordenar su territorio. Tiene como objetivo integrar la planificación física y socioeconómica, así como el respeto al medio ambiente. Estableciéndose como un instrumento que debe formar parte de las políticas de estado, con el fin de propiciar desarrollos sostenibles, contribuyendo a que los gobiernos orienten la regulación y promoción de ubicación y desarrollo de los asentamientos humanos.<sup>6</sup>

#### **2.3.4 Que es el POT?**

El Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal o distrital, entendido como el conjunto de directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas que deben adoptar cada municipio para orientar y administrar el desarrollo físico de su territorio y la utilización del suelo.<sup>7</sup>

A través del POT se diseña el modelo o estrategia general que guiará la actuación pública y privada sobre el territorio, se determinan las redes de infraestructura y se delimitan áreas para las distintas actividades comerciales, industriales y residenciales, así mismo, la densidad de población para distintos sectores o la concentración de usos, de acuerdo a la vocación del territorio desde el punto de vista de su desarrollo sostenible y dinámica urbana, todo ello, pensando en la calidad de vida de los ciudadanos y en el beneficio y disfrute de todos sin privilegiar intereses personales o de propietarios de la tierra.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Ibid.

<sup>6</sup> Ibid.

<sup>7</sup> Ibid.

<sup>8</sup> Ibid.

### 2.3.5 Componentes de los planes.<sup>9</sup>

**Componente general:** Señala objetivos y estrategias territoriales de mediano y largo plazo en los siguientes aspectos. Sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural; clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano.; delimitación de las áreas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos naturales.; determinación de las zonas expuestas a amenazas y riesgos.

**Componente urbano:** Define las políticas, programas, acciones y normas para orientar y administrar el desarrollo físico de la ciudad plazo en los siguientes aspectos: Plan Vial.; plan de servicios públicos domiciliarios; estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y de mejoramiento integral; normas urbanísticas.

**Componente rural:** Define políticas, programas, acciones y normas para orientarla conveniente utilización del suelo y garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal. Debe contemplar los siguientes aspectos: delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales incluyendo las áreas de amenazas y riesgos.; localización y dimensionamiento de las zonas como sub urbanas; identificación de los centros poblados rurales; determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales; expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre.

---

<sup>9</sup> Serie Planes de Ordenamiento Territorial Guía Metodológica 1 Información práctica para formulación de PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial. Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial Dirección de Desarrollo Territorial República de Colombia 2004.

**2.3.6 Programa de ejecución:** Define las actuaciones obligatorias sobre el territorio, a ejecutar en el periodo de la correspondiente administración, señalando prioridades, programación de actividades, entidades responsables y recursos respectivos.

De acuerdo con la Ley 388 de 1997 de Ordenamiento Territorial, el POT debe hacerse con la información que acopie mediante la elaboración del diagnóstico técnico complementada y debe ser el resultado de un proceso de participación y concertación con todos los actores involucrados.<sup>10</sup>

### **2.3.7 Plan zonal del centro.**

El Plan Zonal del Centro constituye el componente urbano de la Operación Centro, que propone un modelo de ordenamiento orientado por tres conceptos básicos: un Centro incluyente como un modelo de gestión social que promueva la participación ciudadana, un Centro diverso que valore su patrimonio cultural y un Centro sustentable que mejore las condiciones de seguridad y convivencia.<sup>11</sup>

### **2.3.8 El concepto de renovación urbana.**

Cuando se habla de procesos de renovación urbana, en el campo de la planeación se entiende que tiene como propósito central la recuperación de zonas construidas que se encuentran degradadas, con el fin de revitalizarlas y redireccionar sus funciones en el tejido urbano agotado, antes que urbanizar los valiosos y escasos suelos naturales o agrícolas. Este tipo de intervenciones se desarrollan, sectores

---

<sup>10</sup> Ibid.

<sup>11</sup> DECRETO 492 DE 2007 (Octubre 26) Modificado parcialmente por el Decreto Distrital 172 de 2010 Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo.

que han pasado por un proceso de abandono y en el cual se cuenta con los servicios necesarios para hacer de este, un lugar atractivo a la población.<sup>12</sup>

La renovación urbana presenta ciertos objetivos que pueden conducir al mejoramiento y a un óptimo funcionamiento de un centro urbano.

Dentro de estos objetivos se cuentan los siguientes:<sup>13</sup>

- La corrección de deficiencias en la estructura funcional de determinadas áreas, provocadas por el inadecuado uso del suelo, la congestión del tránsito, saturación de densidad poblacional, alto grado de cohabitación, deterioro ambiental y de condiciones de habitabilidad o la falta de servicios o de equipamiento.
- La recuperación, restauración, saneamiento y salvaguardia de áreas conservables por razones históricas, estéticas o paisajísticas.
- La prevención del deterioro o la ruina de edificios o áreas, servicios e infraestructura, su conservación y rehabilitación.
- La solución de los problemas emergentes de viviendas vetustas o insalubres, servicios públicos inadecuados u obsoletos y, en general la supresión de toda condición contraria a los intereses de salubridad, seguridad y comodidades públicas.
- La restitución de las áreas degradadas por falta de mantenimiento o por una construcción desordenada, de una estructura y de una arquitectura más racional.
- La demolición y limpieza de edificios o áreas irrecuperables y su nuevo desarrollo.
- La modificación de parcelamientos defectuosos, que impidan o dificulten una adecuada edificación.

---

<sup>12</sup> HURTADO MUÑOZ, Valeria. "Análisis de la renovación urbana como estrategia de recuperación del centro histórico de Bogotá: estudio de caso barrio Santa Bárbara Colonial (Nueva Santa Fé), en el periodo 1976-2000", trabajo de grado, Bogotá, Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, 2011.

<sup>13</sup> Ibid.

- La creación, ampliación y conservación de espacios verdes y para esparcimiento.
- La promoción sistemática y permanente de la participación de los sectores representativos de la población, así como de los habitantes de las áreas implicadas, en la preparación, discusión y ejecución de los planes y programas y proyectos de renovación urbana.
- El desarrollo económico de áreas degradadas mediante la radicación de
- actividades productivas.

#### **2.4 Contexto histórico del sector de Santa Fe.**

El desarrollo histórico del sector. Santa fé, luego de su fundación se desarrolló hacia el extremo norte con la Plazuela del Humilladero o Plaza de la Yerba, más tarde llamada de San Francisco debido a la instalación allí del convenio de los Franciscanos en 1557. Limitaba por el camino a Tunja apenas insinuado y por el Rio Vicachá hoy subterráneo. La ciudad continuó su desarrollo hacia el norte siguiendo el trazado del camino a Tunja. <sup>14</sup>

Dentro de los primeros desarrollos se encuentran edificaciones que constituyeron hitos de desarrollo del borde norte de la ciudad, la iglesia de San Diego estaba ubicada en la carrea 7 con calle 25, fue establecida por la comunidad franciscana el 1608, situado para ese momento a las afueras de Santa fe<sup>15</sup>

En la localidad de Santa Fe se localizan 678 bienes de Interés Cultural de los cuales 130 corresponden a Conservación Integral, 10 fueron declarados como Conservación Monumental, 528 figuran en la categoría de Conservación Tipológica, 5 corresponden a la categoría de Restitución Parcial y 5 son de la

---

<sup>14</sup> Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. Documento Técnico de Soporte PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA “ESTACION CENTRAL” Programa Multifase de Revitalización del Centro de Bogotá. Junio 2012

<sup>15</sup> Ibid.

categoría de Restitución Total. El 30.6% de estos bienes (208) se ubica en la UPZ Las Nieves.<sup>16</sup>

Por otra parte, esta localidad posee un total de 69 equipamientos culturales, dentro los cuales 15 pertenecen al grupo que corresponde encuentro y cohesión social, 38 corresponden a espacios de expresión y 16 son de la categoría de memoria y avance cultural.<sup>17</sup>

La UPZ de Las Nieves figura con el mayor número de equipamientos culturales con 31; le siguen Lourdes y Sagrado Corazón, con 17 y 12, respectivamente y la UPZ Macarena con 9 equipamientos. Se localizan 5 equipamientos recreativos y deportivos que corresponde a 3 clubes, 1 coliseo y 1 plaza de toros, de los cuales 2 se encuentran en la UPZ Las Nieves.

La localidad de Santa Fe presenta la segunda concentración más alta de metros cuadrados de parques por habitante respecto a las otras localidades y superior al promedio para la ciudad (4.3 m<sup>2</sup> /hab). Son 88 parques que suman 988.084 m<sup>2</sup>, lo que equivale a 9,5 m<sup>2</sup> por habitante (respecto a la población urbana del año 2009).

Los parques metropolitanos representan el 65,2%, los parques vecinales el 27,0% y los parques zonales el 5,2% del total. La UPZ Las Nieves tiene el segundo nivel más alto de este indicador en la localidad (después de la UPZ Sagrado Corazón, en razón de que en ella se ubica el parque metropolitano Olaya Herrera) con 11,4 m<sup>2</sup>/hab. , seguida de Lourdes con 5,4 m<sup>2</sup>/hab. Esto representa una oportunidad de diseñar espacios urbanos para uso colectivo y espacio público que se articulen con los parques más grandes y favorezcan un ambiente urbano de socialización y convivencia.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> Ibid.

<sup>17</sup> Ibid

<sup>18</sup> Ibid

Bogotá se divide en 20 localidades (Acuerdo 2 de 1992) y cada una de ellas cuenta con un alcalde y una Junta Administradora Local (JAL), además como orientación se puede dividir la ciudad en cuatro zonas: centro, occidental, norte y sur y la localidad de Santa Fe, es la zona central de la capital. Sus potenciales, culturales, históricos, patrimoniales, naturales, arquitectónicos, urbanísticos, gastronómicos y el considerable grupo de prestadores de servicios se presentan para los turistas como un conjunto de ofertas para el disfrute en la ciudad de Bogotá.<sup>19</sup>

**Orden administrativo:** Localidad No. 3. Sede Alcaldía local: Calle: 21 No. 5 – 74. 108.000 habitantes; Área Total: 4.487,74 hectáreas; Área urbana: 662,05 hectáreas; Área rural: 3.825.69 hectáreas.<sup>20</sup>

La localidad limita por el Norte: Canal Arzobispo, Calle: 39, con la localidad de Chapinero. Sur: Avenida Calle: Primera, con la localidad de San Cristóbal. Este: Cerros orientales y zona rural con los municipios de Choachí y Ubaque (poblaciones de Cundinamarca). Oeste: Avenida Caracas, con Teusaquillo, Los Mártires y Antonio Nariño Al interior, en espacio delimitado entre las Carrera Décima y Avenida Circunvalar y entre las Calles 4<sup>a</sup> y Avenida Jiménez, se encuentra la localidad de La Candelaria.<sup>21</sup>

**Hidrografía.** Río San Francisco en cause de 1.598 metros, canalizado y con un espejo de agua apreciable en el Eje Ambiental, Calle: 13 o Avenida Jiménez. Río San Agustín, canalizado en su totalidad bajo la Avenida José Asunción Silva o Calle: Séptima. Río Arzobispo en cause de 477 canalizado a cielo abierto, ubicado en el Parque nacional Enrique Olaya Herrera. Río San Cristóbal en cause de 2.646 apreciable en la zona rural de la Localidad de Santa Fe.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> Santa Fe. Gov.co <http://www.santafe.gov.co/>

<sup>20</sup> Ibid.

<sup>21</sup> Ibid.

<sup>22</sup> Ibid.

**Condiciones sociales** En los barrios que se inscriben en el área de influencia del Proyecto Estación Central- Alameda, se observa una evidente sustitución progresiva de la actividad residencial, con un efecto claro sobre la población residente generando su emigración del centro, deteriorándose su modus vivendi, y la presencia de una creciente población flotante con el consecuente deterioro físico debido al impacto de este nuevo modelo funcional, donde la infraestructura vial y la movilidad es deficiente, y el uso del espacio público se ve afectado de manera negativa, generándose conflictos y deterioros en dinámicas sociales (aumento inseguridad, comercio de sustancias psicoactivas) y en actividades urbanas propias de esta porción de la ciudad.

Gran parte de sus edificaciones destinadas a vivienda son ocupadas bajo otras modalidades destacándose un notorio hacinamiento de personas, hogares y viviendas, así como una nueva dinámica social en vías y espacios públicos, frecuentados por una creciente población denominada “habitante de calle” (generándose indigencia, marginalidad y drogadicción) y una alta vulnerabilidad de otros grupos poblacionales como adultos mayores, niños, jóvenes y mujeres cabeza de familia.

**Aspectos Demográficos.** Mientras la población de Bogotá se ha casi que triplicado en los últimos 30 años, la de las localidades de Mártires y Santa Fe ha disminuido hasta representar el 74% en 2005 respecto a 1973, en la primera de ellas, y el 93% en el 2005 frente a 1973, en la segunda. Esto ha significado que estas localidades han perdido peso relativo en la población de Bogotá (de 5% respectivamente en 1973, a 1% para Mártires y 2% para Santa Fe, en el año 2005).<sup>23</sup>

En el 2009 la densidad de población del área urbana de la localidad de Santa Fe, así como la de Mártires es de 149 habitantes por hectárea, cifra menor a la densidad urbana promedio de la ciudad que registra 175 hab./ha, lo que muestra

---

<sup>23</sup> Ibid.

la importancia de realizar acciones que propendan por una más eficiente ocupación del suelo en estos sectores de la ciudad.<sup>24</sup>

La distribución de la población por rangos de edad muestra los siguientes rasgos: de una parte, la población menor de 12 años representa una proporción nada despreciable, que se asemeja al porcentaje de la ciudad (20.8%; 17.7% en Mártires y 20.8% en Santa Fe), que indica que las localidades requieren de espacio público, parques y equipamiento social adecuado para albergar esta población infantil.<sup>25</sup>

El grupo más nutrido de población es el de 26 a 64, mientras el de más de 65 revela un porcentaje un poco superior al de Bogotá. Esto puede explicarse en parte por el hecho de que una parte de la población que se ha rehusado a migrar de la zona probablemente son habitantes de muchos años de permanencia, siendo seguramente esta una de las razones para mantenerse en el lugar.

La localidad de Santa Fe se encuentra entre las localidades del grupo considerado de "población estacionaria o de crecimiento nulo" por poseer igual número de personas aproximadamente en todos los grupos de edades, con una reducción gradual en las edades más avanzadas. La presencia de un relativo mayor número de personas en los grupos de 20 a 24 años y de 25 a 29 puede estar asociado a jóvenes inmigrantes estudiantes de los centros de educación superior que se encuentran ubicados en la localidad

Según las proyecciones de población realizadas por la Secretaría Distrital de Planeación, la localidad de Santa Fe es expulsora de población, en el período comprendido entre 2005 2010 y la proyección para 2015 arroja una tasa neta de migración de -9,15 personas por cada mil habitantes de la localidad.

---

<sup>24</sup> Ibid

<sup>25</sup> Ibid

**Hogares y vivienda.** Según el Censo de 2005, para la localidad Santa Fe, el 30.1 % de las viviendas son casas y el 18.5% son cuartos. El 26.6.% de los hogares son unipersonales. El 10% tiene 5 miembros y el 16.7% 4 miembros por hogar (23.5% para Bogotá. <sup>26</sup>

De acuerdo con el estudio realizado para el Plan de vivienda en zonas de Renovación Urbana en el Centro, en el año 2006, el 66,3% de las viviendas de estos barrios de renovación son casas, el 22,2% son apartamentos, el 6,7% son inquilinatos y el 4,4% son cuartos. El 73,3% de estas viviendas son compartidas y solo el 26,7% no son compartidas<sup>27</sup>.

El 53,6 de los hogares vive en arriendo, el 40,2% son propietarios, el 1,2% son subarrendatarios, el 1,7 % no paga y el 3,3% o cuida la casa, o es una posesión o es una invasión. Adicionalmente el 60% de los arrendatarios no tiene contrato de arriendo. Lo anterior indica que en las formas de ocupación de las viviendas no predomina la propiedad, lo que desde luego tiene que ver con el nivel y estabilidad de los ingresos, pero también puede expresar que existe un amplio porcentaje de habitantes de estas zonas que podrían interesarse en una solución de vivienda en arrendamiento.<sup>28</sup>

Existe un fuerte arraigo de los moradores en los barrios de renovación en el centro de la ciudad: el 20.1% de los hogares ha vivido en promedio 22.6 años en el barrio y el 49.7% ha vivido por más de 5 años en la misma vivienda.

La localidad de Santa Fe es la tercera localidad con hogares con vivienda inadecuada; al mismo nivel de Ciudad Bolívar, disputándose el primer lugar en el porcentaje de hogares con servicios inadecuados (0.7%) y la tercera localidad con hogares en condiciones de hacinamiento crítico.

---

<sup>26</sup> Ibid

<sup>27</sup> Ibid

<sup>28</sup> Ibid

**Estratificación.** La localidad de Santa Fe tiene 109.882 habitantes (año 2009), los cuales representan el 1,5% del total de población de Bogotá; el 64,1% se encuentran en el estrato bajo, el 17,5% en el medio-bajo, el 7,5% en el bajo-bajo, el 3,7% en el medio, el 0,9% en el alto, el 0,8% medio-alto y el 5,5% clasificado sin estrato.<sup>29</sup>

Tiene 35.973 hogares, los cuales representan el 1,7% del total de Bogotá. Por estrato socioeconómico, para el 2009, el 60,0% se encuentra en el estrato bajo, el 25,3% en el medio bajo, el 6,3% en el medio, el 5,8% bajo-bajo, el 1,3% clasificado sin estrato, el 0,7% en el alto y el 0,6% en el medio-alto. La localidad de Santa Fe tiene 35.151 viviendas, los cuales representan el 1,8% del total de Bogotá. Por estrato socioeconómico del total de viviendas de Santa Fe para el 2009, el 57,7% se encuentra en el estrato bajo, el 26,3% en el medio-bajo, el 7,4% en el medio, el 6,0% bajo-bajo, el 1,3% clasificado sin estrato, el 0,8% en el alto y el 0,6% en el medio-alto.<sup>30</sup>

**Tasa de ocupación y cobertura en educación.** La localidad de Santa Fe y Mártires se encuentran entre las localidades que tienen una mayor tasa de ocupación en personas de 65 años y más. En cambio, en el rango de edad de 25 a 44, Santa Fe tiene un porcentaje de ocupación inferior al promedio de la ciudad, de 70.2 y 71,26 respectivamente<sup>31</sup>

De acuerdo con los datos del Censo de 2005, de 37.521 personas ocupadas en Santa Fe, el 77,5% se encuentra vinculada de manera permanente, esta es la quinta localidad con menor porcentaje de población empleada de manera permanente. El 20,9% de los ocupados lo está de manera ocasional y el 1,7% de manera estacional.<sup>32</sup>

---

<sup>29</sup> Ibid

<sup>30</sup> Ibid

<sup>31</sup> Ibid

<sup>32</sup> Ibid

En la localidad de Santa Fe las coberturas bruta y neta en la educación superior están por debajo de las de Bogotá, y ocurre lo mismo en el nivel de secundaria. En cambio, las coberturas bruta y neta para pre escolar se encuentran por encima de las del conjunto de la ciudad.

En Santa Fe se localizan 17 colegios oficiales; en lo que refiere a UPZ, Lourdes, concentra el mayor número de establecimientos educativos oficiales, con 8.

**Tabla 1 Formación académica en el Barrio La Alameda**

NIVEL/AÑO	PRESCOLAR		PRIMARIA		SECUNDARIA		SUPERIOR	
	2003	2007	2003	2007	2003	2007	2003	2007
LOCALIDAD								
SANTA FE								
ASISTENCIA	84,9	89,7	98,1	96,9	82,3	87,6	31,6	32,7
COBERTURA BRUTA	41	63,3	119,3	104	96,7	96,7	49,7	52,7
COBERTURA NETA	40	60,7	88,3	84,3	75,2	77,2	24,4	25,2

Fuente: Santa Fe. Gov.co <http://www.santafe.gov.co/>

**Salud.** Santa Fe, muestra un aumento del porcentaje de afiliación, con descenso en el porcentaje del régimen contributivo y aumento del subsidiado. La localidad de Santa Fe es la que presenta el menor porcentaje de niños menores de 5 años que asistieron a controles de crecimiento y desarrollo en los 12 meses anteriores a la encuesta. Sólo el 62% de ellos asistió a este tipo de controles.<sup>33</sup>

En la localidad de Santa Fe se localizan 14 equipamientos de salud que corresponden a 1 Centro de Atención Ambulatoria –CAA-, 4 Centros de Atención Médica Inmediata –CAMI-, 3 Instituciones de Nivel 1, 1 Institución de Nivel 3, 1 Unidad Básica de Atención –UBA- y 4 Unidades Primarias de Atención –UPA-. También se localizan 421 instituciones privadas prestadoras de servicios de salud que corresponden a laboratorios, consultorios médicos y odontológicos, y centros de salud.

<sup>33</sup> Ibid

En cuanto a la mortalidad infantil, para el período 2005-2010 la mortalidad infantil de la localidad de Santa Fe era de 19.57 niños por cada 1000 nacidos vivos; es una de las mortalidades más altas de las localidades de Bogotá, solo superada por Ciudad Bolívar (20.58) y Sumapaz. (21.44).<sup>34</sup>

Grupos de riesgo: LGTB: “Unos de los grupos más vulnerados, en éste sector de la ciudad”, aledaño a la zona del proyecto Alameda Estación Central, “es la población LGBT y quienes ejercen la prostitución sin obtener protección por parte de las autoridades.

**Economía.** La composición sectorial de las actividades económicas de la localidad, revela una baja participación de la industria (5%) frente a las actividades terciarias de comercio y servicios (95%).

El 43.6% de los establecimientos en la localidad de Santa Fe pertenece al sector comercio; el 47.6% al sector de servicios. El 94.8% tiene entre 0-10 ocupados. En los establecimientos que tienen entre 0-10 ocupados, el 44.8% y el 46.1% pertenecen a los sectores de servicios y comercio respectivamente.<sup>35</sup>

En cuanto a la industria existe la producción de bienes tanto finales como intermedios. En la producción de bienes finales se destaca la fabricación de muebles, de rockolas, de colchones, las publicaciones periódicas y en menor proporción la fabricación de mesas de billar, de aparatos electrodomésticos y de lámparas eléctricas. Las principales actividades de producción intermedia se concentran en los procesos de carpintería, las litografías y tipografías, y las industrias manufactureras.

Se prestan servicios tanto empresariales como particulares. Los primeros están relacionados con actividades que suplen los requerimientos de las empresas en

---

<sup>34</sup> Ibid

<sup>35</sup> Ibid

materia técnica, logística y de suministros; mientras que los segundos atienden demandas personales.

En cuanto a los servicios empresariales, se destacan los talleres de ornamentación, las oficinas de asesorías y servicios profesionales, la reparación de equipos de cómputo así como los centros de copiado y plotter. Los servicios personales se concentran especialmente en moteles y residencias, y los servicios de internet y telefonía; en menor proporción se destacan la reparación de electrodomésticos y las salas de velación.

#### **2.4.1 Problemas De La Localidad De Santa Fe**

- En la localidad de Santa Fe los predios muestran un significativo deterioro físico.
- Presencia de ventas callejeras informales. - Problemas relacionados con el saneamiento (presencia en la calle de excrementos y otros).
- Bodegas para reciclaje y presencia de recicladores. - Prostitución: en la localidad de Santafé se identificaron 108 establecimientos dedicados a la prostitución, de los cuales 58 pertenecen a 3 barrios del centro como la Alameda, La capuchina..
- Inseguridad (Perfiles CCB, 2007) - La tasa bruta de mortalidad fue de 73.4 muertes por cada 10.000 habitantes, cerca de 30 puntos por encima de la registrada en el Distrito (44.2 muertes por cada 10.000 hab.). En la localidad, la principal causa de mortalidad son las agresiones, que producen el 14,9% del total de muertes registradas.
- Desplazados: se estima que a Santafé llegan 330 hogares desplazados de los 10.380 que entran en la ciudad, o sea el 3,2% del total de desplazados de la ciudad. -Subarriendo precario. Hacinamiento.
- Expendio y consumo de sustancias psicoactivas.

#### **2.4.2 UPZ 93 - Nieves: Sector Aguas.**

La UPZ Nieves (donde se ubica el barrio Alameda), se localiza al suroccidente de Santa Fe. Tiene una extensión de 173 ha., que son el 3,8% del suelo de la localidad. Esta UPZ limita, por el norte con la avenida Jorge Eliécer Gaitán (Calle 26), por el oriente con la carrera 3ª, la avenida Ciudad de Lima (Calle 19), la Avenida Jiménez y la Avenida Fernando Mazuera (Cra. 10); por el sur con la Avenida Comuneros y, por el occidente con la Avenida Caracas. Esta UPZ concentra la mayor cantidad de barrios de la localidad (38); tiene 13.773 habitantes de los cuales el 89,8% se ubica en el estrato medio-bajo, el 3,6% es población sin clasificar y el 6,6% en el estrato bajo. En este territorio habitan aproximadamente 18.378 personas pertenecientes a la localidad de Santafé. Se considera que la población flotante asciende a 1.500.000 personas.<sup>36</sup>

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.

##### **2.4.2.1 Criterios de ordenamiento:<sup>37</sup>**

- Detener el proceso de deterioro a través del fomento de las actividades residenciales, del mejoramiento del espacio público y de la rehabilitación de los Bienes de Interés Cultural.
- Aprovechar los predios vacíos, los sectores deteriorados y las edificaciones en mal estado, para el reordenamiento del sector.
- Rehabilitar el entorno inmediato al Eje Ambiental de la Avenida Jiménez a través de la reactivación de las actividades relativas al comercio y los

---

<sup>36</sup> Ibid

<sup>37</sup> Ibid.

servicios, y del desarrollo de la Manzana 5 (Centro Cultural Español y desarrollos inmobiliarios).

- Promocionar la oferta de vivienda aprovechando los altos índices de la población flotante en el Centro (estudiantes y trabajadores).
- Aprovechar la infraestructura de las universidades como una de las características del Centro, como fortaleza que lo acredita a nivel regional.
- Consolidar y reactivar la actividad cultural.
- Impulsar procesos de renovación urbana en áreas del sector que por sus condiciones y localización pueden generar mejores aprovechamientos a los existentes complementados con usos comerciales y de vivienda, mediante procesos de gestión público - privados.

Esta área de la ciudad, ha intentado transformarse en los últimos años con 'pactos de convivencia' que pretendieron mejorar la seguridad del sector. Entre los acuerdos conseguidos se plantearon el 'no exhibicionismo', la limpieza de las fachadas, entre otros compromisos, pero los mismos no fueron cumplidos al punto de que hoy día la zona sigue siendo tan peligrosa o aún más que hace algunos años.

Dentro de los temas que está tratando la Empresa de Renovación Urbana (ERU) para lograr la reactivación del centro se está planteando uno de los más ambiciosos procesos. En esta zona se tiene proyectada que se construirá la estación más grande de Transmilenio. Se trata de un complejo desarrollo urbanístico de viviendas, comercio y oficinas y grandes espacios públicos conectados entre sí.

En la zona se construirán 2 mil unidades habitacionales. Esta estrategia busca, mediante la articulación entre trabajos de renovación urbana y la ejecución de la Fase III de Transmilenio, recuperar la conectividad peatonal entre el costado sur y el costado norte de la calle 26.

La Empresa de Renovación Urbana adelanta en la actualidad los censos socioeconómicos, el diagnóstico de población de la zona, la evaluación de los tipos de vivienda, la habitabilidad y los diferentes usos del suelo. Posteriormente se iniciará el proceso de incorporación de los habitantes del sector al proyecto. Y edificios declarados patrimonio cultural, construcciones antiguas pero habitadas e inmuebles en desuso, entre otros, serán tenidos en cuenta en el desarrollo de la estrategia<sup>38</sup>

## **2.5 Caracterización del Barrio Alameda**

Corresponde al Sector 3 e incluye la delimitación del plan parcial Estación Central, el cual presenta una ubicación altamente estratégica en el centro de la ciudad al constituirse en la puerta del centro, está rodeado de grandes avenidas como la Calle 26 y su correspondiente troncal, la Calle 19, la Carrera Decima, la Avenida Caracas, y adicionalmente la Carrera 13, vía de gran dinámica comercial. El sector se caracteriza por la presencia significativa de inmuebles con potencial de reúso, y también un buen porcentaje de lotes y/o parqueaderos que se constituyen en vacíos urbanos.

La declaratoria de la mayoría de los inmuebles incluye consideraciones del entorno patrimonial, sin embargo, la condición conjunto patrimonial no monumental se ha perdido como consecuencia de las modificaciones y deterioro de la zona.

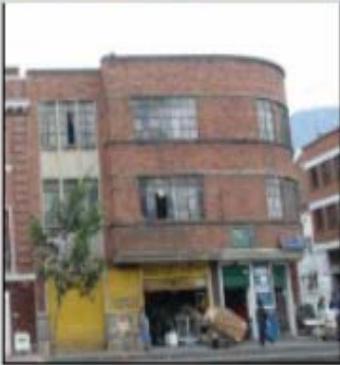
### **Ilustración 5 Fichas de valorización individual Barrio La Alameda en Bogotá.**

Las fichas de valoración individual contienen las siguientes consideraciones sobre las características urbanísticas:

---

<sup>38</sup> La zona de tolerancia de la ciudad cambiará para convertirse en una moderna ciudadela, que hará parte de la renovación que se busca del centro de la ciudad.2009. <http://nuevo.carlosvicentederoux.org/conbogota.shtml?apc=a;b;74;;;&x=7907>

Ilustración 6 Fichas de valorización individual Barrio La Alameda en Bogotá.

BARRIO	MANZANA	PREDIO	DIRECCIÓN	CATEGORÍA	ESTADO ACTUAL	OBSERVACIONES
003101 La Alameda	1	17	Avenida 26 No. 13B-27/37/47	Conservación Integral		El edificio de 6 pisos conocido como Panautos, construido en 1946, diseñado por Manuel Martín. Este predio sufre de una desafectación parcial del patrimonio. La zona desafectada no tiene valor patrimonial. Existe un curso, un proyecto de readecuación del edificio patrimonial por parte de promotores privados.
	3	10	Carrera 14 No. 24A – 04/08/12	Conservación Tipológica		Este predio, que conforma parte del contexto urbano junto con las edificaciones colindantes, presenta el perfil urbano característico de la época. Se valora como parte del contexto a conservar. El inmueble está afectado por el tránsito de la estación. La recuperación del conjunto dependerá de su permanencia o exclusión en el listado de bienes según el concepto del Corredor de Patrimonio.
	3	11	Carrera 14 No. 24A – 16/20/24/26	Conservación Tipológica		Este predio, que conforma parte del contexto urbano junto con las edificaciones colindantes, presenta el perfil urbano característico de la época. Se valora como parte del contexto a conservar. El inmueble está afectado por el tránsito de la estación. La recuperación del conjunto dependerá de su permanencia o exclusión en el listado de bienes según el concepto del Corredor de Patrimonio.

Fuente: Alcaldía Mayor de Santa Fe. Universidad Militar Nueva Granada

3	12	Carrera 14 No. 24A - 28/30/32/36	Conservación Tipológica		<p>Este predio, que conforma junto con las edificaciones colindantes el perfil urbano característico de la época. 1940 aprox.</p> <p>Se valora como parte de un contexto a conservar.</p> <p>El inmueble está afectado en su parte posterior por el trazado de la estación.</p> <p>La recuperación del conjunto e integración al proyecto dependerá de su permanencia o exclusión en el listado de BIC según concepto del Consejo Asesor de Patrimonio.</p>
3	13	Carrera 14 No. 24A - 36/40/50	Conservación Tipológica		<p>Este predio, que conforma junto con las edificaciones colindantes el perfil urbano característico de la época. 1940 aprox.</p> <p>Se valora como parte de un contexto a conservar.</p> <p>El inmueble está afectado en su parte posterior por el trazado de la estación.</p> <p>La recuperación del conjunto e integración al proyecto dependerá de su permanencia o exclusión en el listado de BIC según concepto del Consejo Asesor de Patrimonio.</p>
10	28	Calle 24A No. 13-01/05/08/14	Conservación Integral		<p>La recuperación del conjunto e integración al proyecto dependerá de su permanencia o exclusión en el listado de BIC según concepto del Consejo Asesor de Patrimonio.</p>
10	6	Calle 24A No. 13-52	Restitución Total		<p>Este predio tiene categoría de Restitución Total, el inmueble original fue demolido por la Universidad INNCA para la construcción del edificio actual.</p> <p>La recuperación del conjunto e integración al proyecto dependerá de su permanencia o exclusión en el listado de BIC según concepto del Consejo Asesor de Patrimonio.</p>

Fuente: Alcaldía Mayor de Santa Fe. Universidad Militar Nueva Granada

11	2	Calle 24 No. 13-48/50/52/54	Conservación Tipológica		El inmueble es valorado como parte de un contexto a conservar. Sin embargo las condiciones actuales del entorno descontextualizan los valores considerados para la declaratoria. La recuperación del conjunto e integración al proyecto dependerá de su permanencia o exclusión en el listado de BIC según concepto del Consejo Asesor de Patrimonio.
11	4	Calle 24 No. 13-72/76/78	Conservación Tipológica		El inmueble es valorado como parte de un contexto a conservar. Sin embargo las condiciones actuales del entorno descontextualizan los valores considerados para la declaratoria. La recuperación del conjunto e integración al proyecto dependerá de su permanencia o exclusión en el listado de BIC según concepto del Consejo Asesor de Patrimonio.
11	7	Carera 13A No. 24 26	CT		La recuperación del conjunto e integración al proyecto dependerá de su permanencia o exclusión en el listado de BIC según concepto del Consejo Asesor de Patrimonio.

Fuente: Alcaldía Mayor de Santa Fe. Universidad Militar Nueva Granada

ITEM	DESCRIPCIÓN
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Nombre del Barrio o Conjunto Residencial.</b></li> </ul>	Alameda Centro  <i>La Rebeca</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Código del Barrio.</b></li> </ul>	3030
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Pertenece a la UPZ No.</b></li> </ul>	93 – Las Nieves
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Reseña Histórica Según JAC (y habitantes más antiguos).</b></li> </ul>	<p>El barrio de la Alameda recibe este nombre en memoria de la Alameda vieja, es decir, la carrera 13 entre la Plaza de San Victorino y la Recoleta de San Diego, original de la colonia. Para ese entonces, la alameda tenía la connotación de un camino destinado al disfrute, en el que la naturaleza jugaba un papel muy importante. Uno de los párrafos del libro Peregrinación de Alpha (1851), de Manuel Ancizar, describe el ambiente que podía vivirse en la Alameda Vieja:</p> <p><i>"El ambiente puro y perfumado con los innumerables olores de los arbustos de la ladera y de los rosales y campánulas que crecen silvestres a orillas de los vallados y alamedas, producía en todo mi ser una impresión indefinible de bienestar, sintiéndome vivir desde el fácil movimiento del pulmón, vigorizado al aspirar aquel aire diáfano y fresco, hasta la palpitación de las más pequeñas arterias de mi cuerpo. Una brisa tenue mecía los flexibles sauces de la "Alameda Vieja", por entre los cuales se veía a intervalos la vecina pradera, verde</i></p>
	<p><i>esmeralda matizada de innumerables flores de achicoria y poblada de reses que pastaban la menuda hierba cubierta de luciente rocío de la noche. ...".</i></p> <p>La arquitectura del sector pertenece a la primera mitad del siglo XX, tiempo en el que muchos alemanes y empleados de Bavaria empezaron a residir en el barrio, debido a la cercanía a la que en ese entonces era la sede principal de la empresa.</p> <p>Antes de la década de los 80 había gran cantidad de almacenes de productos eléctricos, pinturas y electrodomésticos. Con el progresivo deterioro de la Av. Caracas (anterior a Transmilenio) y la puesta de bolardos, la inseguridad aumentó y se impidió el acceso a las zonas de cargue y descargue de los negocios, lo que hizo que cerraran y ante la imposibilidad de volver productivos los locales, fueron ocupados paulatinamente por la prostitución y la venta de drogas. El comercio legal y sano fue desplazado.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Población Según JAC.</b></li> </ul>	1500 habitantes.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Límites: E, W, N, S. y plano del DAPD</b></li> </ul>	<p>Occidente: Avenida Caracas costado oriental – barrio La Favorita, Norte: Calle 26 costado sur – Centro Internacional, Oriente: Carrera 10 costado occidental – barrio Las Nieves, Sur: Calle 19 costado Norte – barrio San Victorino.</p> <p>En el DAPD no se encuentra plano del barrio.</p>  <i>Universidad Incca</i>

Fuente: Alcaldía Mayor de Santa Fe. Universidad Militar Nueva Granada

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Estratos predominantes.</b></li> </ul>	Estrato 2: 30% de la población; estrato 3: 70% de la población.
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Tipo de Vivienda:</b></li> </ul>	<p>El barrio presenta varios tipos de vivienda: Propiedad horizontal; Casas de 1, 2 y 3 pisos en materiales variados (bloque, tapia, ladrillo, concreto) y de antigüedad diversa; casas pertenecientes al patrimonio histórico de Bogotá y edificios en posesión de indigentes y consumidores de drogas, que fueron abandonados por sus propietarios originales.</p> <p>Se estima que el 60% de la población vive en propiedad y el 40% en arriendo.</p> <div style="text-align: center;">  <p>Vista carrera 13</p> </div>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Actividad Económica:</b></li> </ul>	Básicamente es comercial, con presencia de centros de fotocopiado, tipografías, compraventas, papelerías, billares, hoteles, cafeterías y restaurantes.

Fuente: Alcaldía Mayor de Santa Fe. Universidad Militar Nueva Granada

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Salón Comunal.</b></li> </ul>	<p>No hay salón comunal. La Junta de Acción Comunal se reúne por lo general en la residencia de la presidenta Helena Gallo.</p> <p>Dirección de Notificación: Carrera 13 No. 23-21</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Sitios de interés.</b></li> </ul>	<p>La Rebeca; Ciudad Restrepo en la carrera 10 con calle 22, de inicios del siglo XX y uno de los primeros conjuntos residenciales del Centro; la casa de Margarita Zuleta en la calle 22 entre carreras 13 y 12; la plazoleta de Telecom en la carrera 13 con calle 22 y hoteles como San Francisco, Bogotá, Lugo, Europa y San Diego.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Infraestructura Pública Social y Equipamiento Urbano.</b></li> </ul>	<p>Colegios Privados: De Las Mercedes en la calle 23 entre Av. Caracas y carrera 13 A.</p> <p>Otras Instituciones educativas: Universidad Incca en la Carrera 13 con calle 24.</p> <p>Jardines de Bienestar Social: uno ubicado en la calle 22 con carrera 13 y otro</p>

Fuente: Alcaldía Mayor de Santa Fe. Universidad Militar Nueva Granada

	<p>ubicado en Av. Caracas con calle 25 A.  Otras instituciones: Telecom en la carrera 13 con calle 22; Fonade en la carrera 13 con calle 26 y una sede de la Electrificadora de Cundinamarca.  Iglesia de Las Angustias ubicada en la calle 23 con carrera 13 A;</p> <p>El barrio no cuenta con parques ni escenarios deportivos, tampoco con centros de salud o espacios comunitarios.</p> <div data-bbox="808 443 1179 705" style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Jardín Infantil La Alameda</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Infraestructura Vial.</b></li> </ul>	<p>El barrio tiene una de las infraestructuras viales más importantes de la localidad: Avenida Caracas, Carrera 13, Carrera 10, Calle 26, calle 24 y calle 19. Sin embargo, la malla vial secundaria se encuentra en regular estado y las carreras 13 A y 12 requieren intervención urgente.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Cobertura de Servicios Públicos Domiciliarios.</b></li> </ul>	<p>Los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, gas y teléfono tienen una cobertura del 100%. Cerca del 60% de las redes de alcantarillado son antiguas y deben reemplazarse.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Servicio de Transporte – Rutas de Buses, Colectivos, Transmilenio, etc.</b></li> </ul>	<p>Además de Transmilenio por la Av. Caracas, la población residente y flotante de este barrio cuenta con la gran cantidad de rutas que transitan por la carrera 13, la carrera 10, la calle 26, la calle 24 y la calle 19.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Potencialidades.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ubicación: Está muy cerca del Centro Internacional y del Centro Histórico de Bogotá.</li> <li>- Excelentes vías de acceso.</li> <li>- Contrario al creer popular, la gran parte de la población residente es honesta y trabajadora.</li> </ul>

Fuente: Alcaldía Mayor de Santa Fe. Universidad Militar Nueva Granada

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Posee una infraestructura inmobiliaria de buen nivel y muy importante, que la mayoría de los bogotanos no conoce.</li> <li>- Una gran cantidad de población flotante.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Problemas o necesidades.</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Falta de alumbrado público en la carrera 13 entre calles 19 y 22 y sobre toda la carrera 10.</li> <li>- Inseguridad generalizada.</li> <li>- Desaseo sobre la calle 23 con carrera 12.</li> <li>- Aunque los sitios dedicados a la prostitución han disminuido, aún quedan tres o cuatro que no se han logrado cerrar y donde trabajan transexuales principalmente. Este problema es uno de los que más ha contribuido históricamente a deteriorar la imagen del barrio.</li> <li>- Presencia de jibaros en el callejón de la universidad Incca.</li> <li>- Falta de control dentro del espacio público sobre el expendio y consumo de licor y alucinógenos. Desde luego, el licor de la calle es mucho más barato que el de los negocios.</li> <li>- Alta morosidad de residentes en el pago servicios públicos e impuestos. Varios optan por acceder a energía y acueducto de manera ilegal.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Proyectos más importantes Ejecutados y por Ejecutar en el Barrio.</b></li> </ul>	<p>PROYECTOS EJECUTADOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jardín Infantil La Alameda: Calle 22 con carrera 13.</li> <li>- Comedor comunitario en la carrera 13 con calle 20.</li> <li>- Capacitaciones para trabajadoras sexuales.</li> <li>- Transmilenio que transformó positivamente la imagen de la Caracas y recoge la mayor parte del flujo peatonal del barrio.</li> </ul> <p>PROYECTOS POR EJECUTAR:</p> <p>El funcionamiento de Transmilenio por la calle 26 demolerá las manzanas de la calle 26 a la 24 entre la Av. Caracas y la carrera 13 A</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Organizaciones comunitarias.</b></li> </ul>	<p>Comité Cívico de La Alameda. Sintratelecom. USTC. Sindicato de Médicos.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Construcciones</b></li> </ul>	

Fuente: Alcaldía Mayor de Santa Fe. Universidad Militar Nueva Granada

<p><b>con Régimen de Propiedad Horizontal Existentes en el Barrio.</b></p>	<p>Atavanza, Torremolinos, Torres del Campo y Santa Helena.</p>  <p><i>Plazoleta de Telecom</i></p>
<p><b>- Condiciones de Seguridad y Convivencia.</b></p>	<p>De acuerdo con la información compilada de la comunidad, las condiciones de seguridad del barrio se caracterizan por lo siguiente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ubicación de sitios de reciclaje sin ningún tipo de planeación ni reglamentación sobre la calle 20, la calle 25 entre Caracas y carrera 13 A, lo que ha incrementado del robo de cables, contadores y luminarias.</li> <li>- Atraco callejero predominante en la carrera 13 con calle 20, la carrera 10 y la calle 22.</li> <li>- Hurto a residencias y negocios.</li> <li>- Presencia nocturna de gran cantidad de indigentes. Es importante indicar que se conoce quienes delinquen pero no se puede hacer nada porque la mayoría de los delitos son excarcelables y la situación es un círculo vicioso.</li> <li>- Los edificios abandonados ubicados principalmente en la carrera 12 con calle 22 y la calle 22 entre carreras 12 y 13 porque se encuentran en sucesión, porque sus propietarios han viajado o fallecieron, o porque están embargados, son refugio de ladrones, consumidores y expendedores de drogas.</li> </ul>

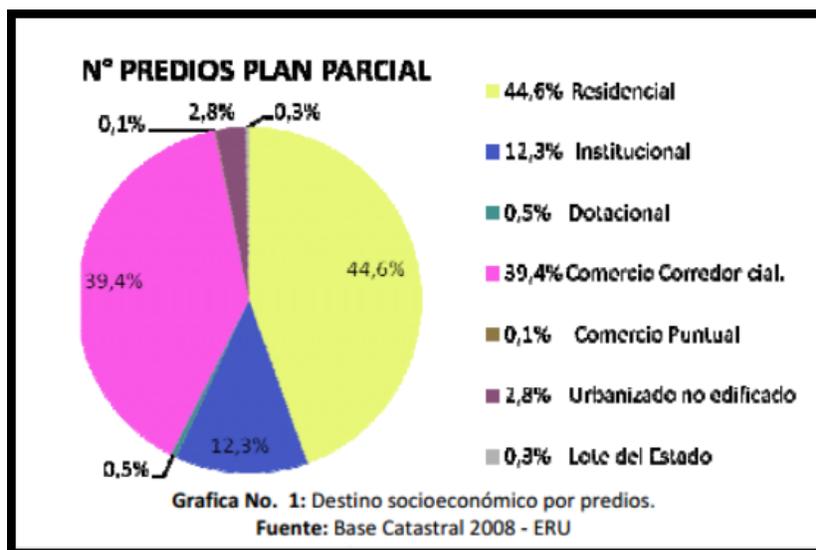
Fuente: Alcaldía Mayor de Santa Fe. Universidad Militar Nueva Granada.

En el barrio La alameda la condición social y urbana cambió drásticamente, el uso inicial residencial, fue reemplazado por la mezcla de usos como servicios al automóvil, servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines e industrias. Las casas son modificadas en los primeros pisos con fines comerciales, se afectan las fachadas y se incorporan elementos agresivos al lenguaje arquitectónico y el entorno.<sup>39</sup>

<sup>39</sup> Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. Documento Técnico de Soporte PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA “ESTACION CENTRAL” Programa Multifase de Revitalización del Centro de Bogotá. Junio 2012

Las edificaciones son ampliamente modificadas al interior, se subdividen espacios, cambian las funciones y la distribución y se eliminan elementos decorativos. La población de sector también cambió, las familias se trasladaron a barrios modernos o que brindarían más seguridad, los rasgos estéticos y poblacionales, si esta categoría cabe, fueron modificados como identidad de un periodo. El sector requiere para su desarrollo y aprovechamiento permitir la evolución urbana y eliminar los sistemas obsoletos, para dar lugar a nuevas conformaciones urbanas.<sup>40</sup>

### Ilustración 7 Numero de predios plan parcial Barrio La Alameda en Bogotá



Fuente: ERU . Base catastral 2008

De acuerdo con la anterior ilustración el mayor porcentaje de predios según su uso se concentra en residencial, con un 44.6%, seguido del uso comercial con un 39.4%.<sup>41</sup>

<sup>40</sup> Ibid

<sup>41</sup> ERU . Base catastral 2008

**Tabla 2 Inventario de predios de la localidad de Santa Fe**

LOCALIDAD	UPZ	BARRIO	ETAPA	MANZANAS	N. PREDIOS	
	93. Las Nieves	La Alameda	1	1	193	
3. Santa FE				2	58	
				3	48	
				4	71	
				2	9	452
					10	22
					11	11

Fuente: Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. Documento Técnico de Soporte PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA “ESTACION CENTRAL” Programa Multifase de Revitalización del Centro de Bogotá. Levantamiento topográfico. Consorcio Proyecto Urbanos, 2009.

### 2.5.1 Propuesta UPZ 93 – Nieves. Sector Alameda: <sup>42</sup>

- Continuar con el proceso de renovación urbana integral del sector.
- Integrar el área al tejido circundante mediante una articulación de usos complementarios que fortalezcan la vocación comercial del área.
- Localizar equipamientos para la prestación de servicios sociales.
- Promover la creación de redes análogas de espacio público.
- Aprovechar el Parque Tercer Milenio como espacio articulador para la recuperación de la zona que se encuentra alrededor de sus bordes utilizando para ello procesos de renovación urbana.
- Reutilizar las edificaciones, en especial las que se encuentran sobre la Carrera 10ª, la Avenida Caracas y el Eje Ambiental de la Avenida Jiménez.
- Mejorar y consolidar la plataforma comercial del área, mediante la rehabilitación de los centros comerciales existentes.
- Ampliar la plataforma comercial para generar mayores y mejores condiciones para el desarrollo del comercio popular tradicional que se

<sup>42</sup> Empresa de Renovación Urbana de Bogotá D.C. Documento Técnico de Soporte PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA “ESTACION CENTRAL” Programa Multifase de Revitalización del Centro de Bogotá. Levantamiento topográfico. Consorcio Proyecto Urbanos, 2009.

desarrolla en el sector, así como su articulación con las cadenas productivas, la investigación y el desarrollo de nuevas opciones comerciales en las manzanas 3, 10 y 22 (Zona comercial nueva adyacente al Parque Tercer Milenio).

- Fortalecer los flujos peatonales que favorezcan la actividad comercial y las nuevas actividades residenciales y económicas que se desarrollen.
- Propiciar las condiciones para la formulación del Plan Parcial de Renovación
- Urbana del Barrio La Alameda siendo la Estación Central un proyecto estructurante para lograr la revitalización del sector.<sup>43</sup>

---

<sup>43</sup> Ibid

**Tabla 3 Norma general según el artículo 39. Sectores Normativos:  
UPZ 93 Las Nieves**

ALAMEDA	RENOVACION URBANA	REDESARROLLO O REACTIVACION	Artículos 340, 348 y 373 a 376 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT) y demás normas complementarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 Y 3) de la respectiva UPZ.
---------	-------------------	-----------------------------	---

Fuente: Base Catastral 2008 – ERU.

SECTOR NORMATIVO	SUB-SECTOR	BARRIO	TRATAMIENTO	MODALIDAD			
4	2	La Alameda	Renovación Urbana	Redesarrollo – Reactivación			
EDIFICABILIDAD						USOS	
SEBSECTOR	CARACTERISTICAS PREDIO	I.O	I.C	ALTURA PISOS	OBSERVACIONES	PRINCIPAL	COMPLEMENTARIO
A	Todos los predios	0,75	2,2	3	Es posible desarrollar Plan Parcial.	*Servicios empresariales de escala m,u,z. *Servicios personales de escala m.u.	Vivienda

Fuente: Base Catastral 2008 – ERU.

**Tabla 4 Características geométricas de la malla vial circundante.  
Barrio La Alameda**

VÍA	TRAMO	CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS Y SENTIDO DE CIRCULACIÓN	INTERSECCIONES SEMAFORIZADAS
AVENIDA CALLE 26	CARRERA 20 - CARRERA 10	<p>Situación actual sin estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiene una sección tipo V-3 con sentidos de circulación E-W y W-E.</li> <li>• Cuenta con dos calzadas por sentido, con tres carriles por cada calzada.</li> <li>• El cruce con las avenidas Caracas, Carrera 13 y Carrera 10 es a desnivel. Pero tiene conectantes que solucionan el acceso a dichas vías</li> </ul> <p>Situación actual o de diagnóstico con estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiene una sección tipo V-2 con sentidos de circulación E-W y W-E.</li> <li>• Cuenta con dos calzadas por sentido, con tres carriles para los mixtos y un carril exclusivo para buses articulados por cada calzada.</li> <li>• El cruce con las Avenidas Caracas, Carrera 13 y Carrera 10 es a desnivel. Pero tiene conectantes que solucionan el acceso a dichas vías.</li> </ul>	Avenida Calle 26 x Carrera 19
CALLE 25A	CARRERA 14- CARRERA 13 A	<p>Situación actual sin estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiene una sección tipo V-6 con 12 metros de ancho, con sentidos de circulación E-W y W-E.</li> <li>• Cuenta con 1 calzada y un carril de circulación por sentido.</li> </ul> <p>Situación actual o de diagnóstico con estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desaparece.</li> </ul>	N/A
CALLE 25	CARRERA 13 A- CARRERA 13	<p>Situación actual sin estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiene una sección tipo V-8 con 10 metros de ancho, con sentidos de circulación E-W y W-E.</li> <li>• Cuenta con 1 calzada y un carril de circulación por sentido.</li> </ul> <p>Situación actual o de diagnóstico con estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se convierte en peatonal.</li> </ul>	N/A
CALLE 24B	CARRERA 14- CARRERA 13 A	<p>Situación actual sin estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiene una sección tipo V-8 con 12 metros de ancho, con sentidos de circulación E-W y W-E.</li> <li>• Cuenta con 1 calzada y un carril de circulación por sentido.</li> </ul> <p>Situación actual o de diagnóstico con estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Desaparece.</li> </ul>	N/A
CALLE 24 A	CARRERA 14-CARRERA 13 A	<p>Situación actual sin estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiene una sección tipo V-8 con 12 metros de ancho, con sentidos de circulación E-W y W-E.</li> <li>• Cuenta con 1 calzada y un carril de circulación por sentido.</li> </ul> <p>Situación actual o de diagnóstico con estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiene una sección tipo V-8 con 12 metros de ancho, con sentido de circulación W-E.</li> <li>• Cuenta con 1 calzada y tres carriles, uno de los cuales se utilizará para la operación de los taxis y dos carriles de circulación.</li> </ul>	

Fuente: Base Catastral 2008 – ERU.

VÍA	TRAMO	CARACTERÍSTICAS GEOMÉTRICAS Y SENTIDO DE CIRCULACIÓN	INTERSECCIONES SEMAFORIZADAS
CALLE 24 A	CARRERA 13 A – CARRERA 13	<p>Situación actual sin estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Peatonal.</li> <li>• Tiene una sección tipo V-8 con 10 metros de ancho.</li> </ul> <p>Situación actual o de diagnóstico con estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se convierte en vehicular con sentido E-W, para permitir el ingreso de las rutas a la estación central.</li> <li>• Tiene una sección tipo V-8 con 10 metros de ancho.</li> </ul>	
CALLE 24	CARRERA 20 – CARRERA 17	<p>Situación actual sin estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiene una sección tipo V-3E con 24 metros de ancho, con sentidos de circulación E-W y W-E.</li> <li>• Cuenta con 2 calzadas de circulación y dos carriles por calzada. En el andén norte opera la ciclo ruta.</li> </ul> <p>Situación actual o de diagnóstico con estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantiene sus condiciones de operación actuales.</li> </ul>	
CALLE 24	CARRERA 17 Y CARRERA 13	<p>Situación actual sin estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiene una sección tipo V-6 con 154 metros de ancho, con sentido de circulación W-E.</li> <li>• Cuenta con 1 calzadas de circulación y dos carriles por calzada. En el andén norte opera un tramo de la ciclo ruta.</li> </ul> <p>Situación actual o de diagnóstico con estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantiene sus condiciones de operación actuales.</li> </ul>	
CARRERA 17	CALLE 26 –CALLE 22	<p>Situación actual sin estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiene una sección tipo V-4 con 24 metros de ancho, con sentidos de circulación S-N+ N-S.</li> <li>• Cuenta con 2 calzadas de circulación y dos carriles por calzada y por sentido.</li> </ul> <p>Situación actual o de diagnóstico con estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se elimina la conexión vehicular con la avenida Calle 26 y la Avenida Caracas. Se convierte en una calle ciega. Con salida W-E a la avenida Caracas por la calle 25.</li> </ul>	Carrera 17X Calle 24 Carrera 17XCalle 23 Carrera 17XCalle 22
CARRERA 16A	CALLE 24-CALLE 22	<p>Situación actual sin estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiene una sección tipo V-7 con 15 metros de ancho, con sentidos de circulación S-N+ N-S.</li> <li>• Cuenta con 1 calzada de circulación y dos carriles un carril por sentido.</li> </ul> <p>Situación actual o de diagnóstico con estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantiene sus condiciones de operación actuales.</li> </ul>	
CARRERA 16	CALLE 25- CALLE 22	<p>Situación actual sin estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiene una sección tipo V-7 con 15 metros de ancho, con sentidos de circulación S-N+ N-S.</li> <li>• Cuenta con 1 calzada de circulación y dos carriles un carril por sentido.</li> </ul> <p>Situación actual o de diagnóstico con estación TransMilenio:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mantiene sus condiciones de operación actuales.</li> </ul>	

Fuente: Base Catastral 2008 – ERU.

### **2.5.2 Características del sistema vial y de transporte** (Rutas de transporte público colectivo).

Para el año 2010 las vías de la zona de estudio se encuentran soportando la carga de rutas del sistema de transporte público colectivo que han sido desviadas por la construcción de la infraestructura de las troncales Carrera 10 y Avenida Calle 26. Los corredores utilizados como desvío de rutas son: En sentido occidente oriente: la calle 24, la calle 23 y la calle 22, que operan como par vial con la avenida Calle 19, única vía en sentido oriente occidente. En sentido Norte sur y viceversa: La Carrera 10 y la Carrera 13<sup>44</sup>

**2.5.3 Situación de diagnóstico con Transmilenio:** En el esquema futuro de operación del sistema integrado de transporte público colectivo de transporte en la zona, circularan un total de 17 rutas, siendo la Carrera 13, la carrera 17 y la calle 24 los principales corredores de operación de las rutas. Adicional al sistema integrado de transporte se tendrán las rutas transporte masivo por la avenida Calle 26 y por la avenida Caracas, en total para la hora pico se tiene un volumen de transporte público de 1878 vehículos circulando dentro de la red vial de influencia del proyecto, según la toma de información secundaria base para la modelación de la situación actual o de diagnóstico<sup>45</sup>

### **2.5.4 Alturas de las edificaciones en el Barrio La Alameda.**

El ámbito de actuación del plan parcial se caracteriza por ser un sector con edificaciones de uno, dos y tres pisos en su gran mayoría, lo cual corresponde al 68% de los predios.<sup>46</sup>

El mayor porcentaje de predios según la altura de las edificaciones se concentra en el rango de un piso con el 35.2% seguido con un porcentaje del 18.8% para los

---

<sup>44</sup> Ibid.

<sup>45</sup> Ibid.

<sup>46</sup> Ibid.

predios con edificaciones de dos pisos y el 14.9% para los predios con edificaciones de tres pisos. El 31.1% restante, corresponde a los predios con edificaciones superiores a 4 pisos de altura.<sup>47</sup>

**Tabla 5 Altura de las edificaciones por etapas**

ETAPAS:	1		2		3	
N° PISOS	M2	%	M2	%	M2	%
1	11.141	47,8%	3.491	29,1%	3.582	31,6%
3	3.587	15,4%	2.264	18,9%	2.711	23,9%
5	3.224	13,8%	1.961	16,4%	2.286	20,2%
2	2.429	10,4%	1.876	15,7%	2.000	17,6%
4	1.506	6,5%	625	5,2%	575	5,1%
34	787	3,4%	495	4,1%	189	1,7%
6	440	1,9%	366	3,1%		
10	151	0,6%	335	2,8%		
12	20	0,1%	253	2,1%		
11	18	0,1%	185	1,5%		
7			51	0,4%		
8			38	0,3%		
9			37	0,3%		
15			8	0,1%		
<b>TOTAL:</b>	<b>23.303</b>	<b>100%</b>	<b>11.985</b>	<b>100%</b>	<b>11.343</b>	<b>100%</b>

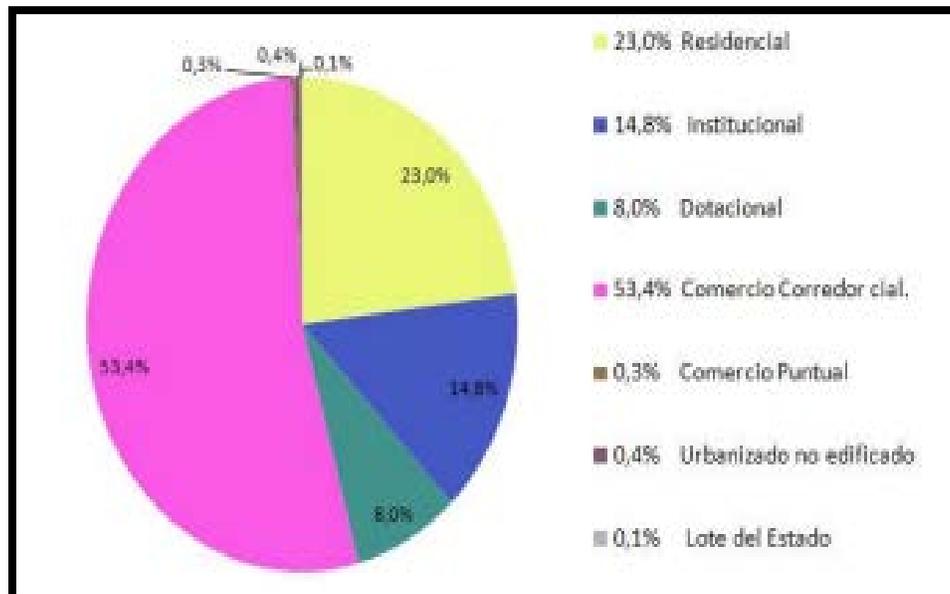
Fuente: Base Catastral 2008 – ERU.

De acuerdo con el cuadro anterior, predominan las edificaciones de 1 y 2 pisos, lo que evidencia un bajo aprovechamiento del suelo.

Teniendo en cuenta los metros cuadrados construidos en el área objeto de esta monografía, existe un predominio del uso comercial por metro cuadrado con un 53.4%, seguido del uso residencial con un 23.0%.

<sup>47</sup> Ibid.

**Ilustración 8 Porcentaje de uso por metros cuadrados construidos.**



Fuente: Base Catastral 2008 – ERU.

**Tabla 6 Población, hogares y vivienda en el barrio La Alameda**

BARRIO	POBLACIÓN		HOGARES		VIVIENDAS	
	N. HABITANTES	%	N. HOGARES	%	N. VIVIENDAS	%
LA ALAMEDA	3036	10,60%	1404	12,40%	1410	12,40%

Fuente: Base Catastral 2008 – ERU.

## 2.5.5 Edificaciones arquitectónicas ubicadas en el barrio La Alameda<sup>48</sup>

### Ilustración 9 Edificio Tissot.



Fuente: Base Catastral 2008 – ERU.

También conocido como Andes, Telecom o Texaco. Ubicado en el barrio La Alameda. Edificio de doce pisos, terminado en 1960. Se encuentra inhabitado desde hace dos años, razón por la que presenta un regular estado en su interior. No registra como bien de interés cultural.

### Edificio Hercor

Ubicado en el barrio La Alameda. Construcción de diez pisos, culminada en 1973. Se le han realizado modificaciones por razones de seguridad. No registra como bien de interés cultural.

---

<sup>48</sup> Secretaria de cultura, recreación y deporte. Estudio sobre edificios de arquitectura moderna en Bogotá, localizados en la carrera décima. <http://www.culturarecreacionydeporte.gov.co/portal/node/768>

### **Ilustración 10 Edificio Saraga.**



Fuente: Base Catastral 2008 – ERU.

Ubicado en el barrio La Alameda. El edificio, que consta de doce pisos, fue terminado en 1968. Junto con los edificios Camacol y Sodecon conforman un conjunto uniforme sobre un tramo de la avenida. Ha sufrido numerosas transformaciones en su interior. No registra como bien de interés cultura.

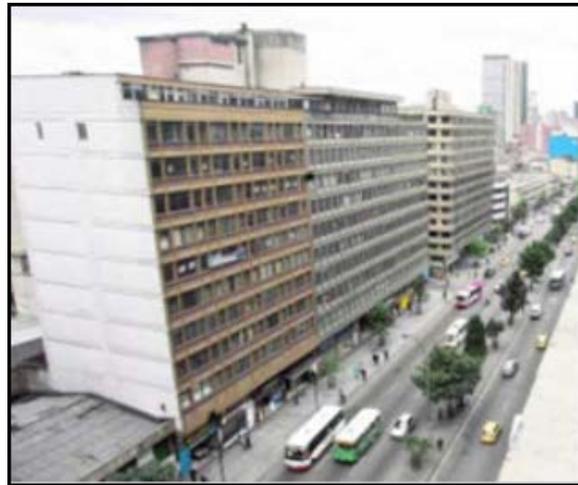
### **Ilustración 11 Edificio Camacol.**



Fuente: Base Catastral 2008 – ERU.

Ubicado en el barrio La Alameda. La construcción tiene doce pisos y fue concluida en 1962. El edificio está en gran parte desocupado. No registra como bien de interés cultural.

### **Ilustración 12 Edificio Sodecon.**



Fuente: Base Catastral 2008 – ERU.

Ubicado en el barrio La Alameda. Tiene once pisos y fue terminado en 1965. No registra como bien de interés cultural.

### **2.5.6 Proyecto Futurista Para El Barrio La Alameda Por Parte Del Distrito Capital.**

Con el fin de desarrollar nodos a partir de articular varios planes parciales de renovación en actuaciones estratégicas de pequeña escala, la Secretaría Distrital de Planeación logró avanzar en la definición de 21 planes parciales de renovación para la ciudad, bajo una actuación mixta entre el sector público y privado.<sup>49</sup>

El Nudo Calle 26 desarrolla actualmente los planes parciales de renovación de la Estrella, Plaza de la Democracia, Alameda y San Martín. Localizado sobre el eje centro- aeropuerto este grupo de planes busca mejorar la accesibilidad y atraer inversionistas, nuevos usos comerciales y de oficinas de alta tecnología que consoliden el centro de Bogotá como el centro de negocios del país y uno de los más importantes y competitivos a nivel mundial. Es importante destacar el desarrollo de proyectos como la Estación Central que se convertirá en el más importante intercambiador de transporte masivo y en puerta de entrada tanto para el Centro Histórico como para el Centro Internacional y la Plaza de la Democracia, que articulará el complejo de servicios distritales del CAD con nuevos desarrollos alrededor de la sede del Concejo de Bogotá, consolidando el sector como un centro de prestación de servicios institucionales.<sup>50</sup>

---

<sup>49</sup> Ibid.

<sup>50</sup> Ibid.

### Ilustración 13 Proyección tramo del barrio La Alameda (1)



Fuente: Imágenes pertenecientes al estudio de pre factibilidad 2006, elaborado por PROEZA – HCT, Consultores.

## Ilustración 14 Proyección tramo del barrio La Alameda (2)



Fuente: Imágenes pertenecientes al estudio de prefactibilidad 2006, elaborado por PROEZA – HCT, Consultores.

Estación Central, ubicada en la calle 26. La estrategia busca, mediante la articulación entre trabajos de renovación urbana y la ejecución de la Fase III de Transmilenio, recuperar la conectividad peatonal entre el costado sur y el costado norte de la calle 26. El proyecto tiene una inversión de 70 mil millones de pesos, involucra directamente a los barrios Alameda y Santa Fe en un total de 10,5 hectáreas. El megaproyecto reordenará la estructura urbana de esta zona estratégica y busca articular los equipamientos culturales, los espacios de ocio y los parques, y generar proyectos inmobiliarios que mejoren e incrementen la competitividad de la capital del país.<sup>51</sup>

---

<sup>51</sup>. Read more at <http://www.skyscraperlife.com/construcciones-y-proyectos-la/18557-bogota-guia-de-proyectos-construcciones-122.html>

## Ilustración 15 Proyección tramo del barrio La Alameda (2)



Fuente: Imágenes pertenecientes al estudio de prefactibilidad 2006, elaborado por PROEZA – HCT, Consultores.

### 2.5.7 Proyecto: Alameda Estación Central

El objetivo del proyecto es aprovechar las condiciones de accesibilidad que ofrece la Estación Central con el propósito de dar respuesta a la política sobre y aprovechamiento del suelo urbano en el centro de la ciudad.

Consolidar la oferta de servicios empresariales a escala metropolitana, urbana y zonal. Impulsar la ocupación del centro con nuevos residentes Frenar el deterioro de la zona. Actividades realizadas

Entendida la importancia de las acciones e intervenciones públicas como elementos detonadores de la renovación urbana, la ERU viene desarrollando mesas de trabajo con el Instituto de Desarrollo Urbano y la Secretaría de Planeación Distrital con el propósito de identificar, gestionar, e implementar operaciones urbanas sobre los corredores troncales de Transmilenio Fase III.

EL proyecto Estación Central – Calle 26 – Transmilenio Fase III se localiza en la centralidad de integración internacional, regional y urbana denominada Centro Histórico – Centro Internacional, en el Programa Territorial Integrado Calle 26

definido en la operación estratégica del centro. El área de afectación comprende las manzanas 1, 2, 3 y 7 del barrio Santa Fe y la 1, 2, 3, 4, 9, 10 y 11 del barrio Alameda entre las calles 24 y 26 y transversal 17 y carrera 13.<sup>52</sup>

El área objeto de la intervención urbana va de la calle 26 a la 24, entre la transversal 17 y la carrera 10. Iniciativa del proyecto: Pública Promotor Plan Parcial: ERU. Actores identificados: IDU - Transmilenio - Secretaría distrital de Planeación.

Es importante destacar el desarrollo de proyectos como la Estación Central que se convertirá en el más importante intercambiador de transporte masivo y en puerta de entrada tanto para el Centro Histórico como para el Centro Internacional y la Plaza de la Democracia, que articulará el complejo de servicios distritales del CAD con nuevos desarrollos alrededor de la sede del Concejo de Bogotá, consolidando el sector como un centro de prestación de servicios institucionales.

## **2.6 Normatividad**

**Decreto 492 de 2007.** Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo.

**Resolución No. 1116 del 1 de junio de 2009,** “por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial de renovación urbana “Estación Central” ubicado en las localidades de Santa Fe y Los Mártires”

**Acuerdo 7 de 1979,** establece las normas generales para las áreas de actividad para el tratamiento de conservación que incluyen criterios de conservación y

---

<sup>52</sup> Ibid.

selección de áreas, incentivos tributarios, definición de políticas y estrategias y la creación de la junta de conservación de patrimonio histórico.

**Acuerdo 6 de 1990** se adopta el estatuto para el ordenamiento físico del Distrito Especial de Bogotá, orientadas a ordenar el cambio y el crecimiento físico de la ciudad y de su espacio público.

**Decreto 678 de 1994** define los niveles de intervención de los Bienes de Interés Cultural de acuerdo a la categoría de conservación. Reglamenta además, el manejo de los volúmenes y cubiertas, fachadas, espacio público, áreas mínimas para equipamientos.

**Ley 388 de 1997** de desarrollo territorial

**Decreto 619 del 2000** revisado y fue modificado en el Decreto 190 de 2004.

**Artículos 340, 348 y 373 a 376 del Decreto Distrital 190 de 2004** (Compilación del POT) y demás normas complementarias. FICHAS REGLAMENTARIAS (PLANCHAS 2 Y 3) de la respectiva UPZ. Para el Barrio la Alameda.

**Ley 9 de 1989** “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”

**Ley 388 de 1997** “Por la cual se modifica la ley 9 de 1989 y la ley 3 de 1991 y se dictan otras disposiciones” define los mecanismos para que el municipio, en ejercicio de su autonomía, promueva el ordenamiento de su territorio

**Acuerdo 30 de 1961** Establece el procedimiento para la aprobación de los planos relacionados con la lotificación en el área del Distrito y se reglamenta la habitabilidad de las mismas.

**Acuerdo 65 de 1967** Señala las normas y el procedimiento que deben cumplirse para urbanizar terrenos en el área del Distrito Especial de Bogotá.

**Acuerdo 07 de 1979** Define el Plan General de Desarrollo Integrado y adopta políticas y normas sobre el uso de la tierra en el Distrito Especial de Bogotá.

**Acuerdo Distrital 6 de 1990** Adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá . Acuerdos y Decretos Reglamentarios, ver el Documento de Relatoría 179 de 2004

**Decreto Distrital 619 de 2000** Adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital.

**Decreto Distrital 582 de 2012** Actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 14 USAQUÉN, ubicada en la Localidad de Usaquén

**LEY 99 DE 1993** Sistema Nacional Ambiental Estatuto general de utilización del suelo. Ordenamiento ambiental del territorio. Sistema Nacional Ambiental SINA.

**LEY 136 DE 1994** Organización y Funcionamiento de los Municipios Funciones y competencias de los municipios, categorización, organización y división territorial.

**LEY 152 DE 1994** Ley Orgánica del Plan de Desarrollo Plan de Desarrollo Municipal, Consejos territoriales de planeación y formulación del Plan de Ordenamiento Territorial.

**LEY 388 DE 1997** Ley de Desarrollo Territorial Clasificación del territorio, Planes de Ordenamiento Territorial y plusvalía.

**LEY 151 DE 1998** Zonas receptoras generadoras de derechos de construcción

### **2.6.1 Disposiciones referentes al Ordenamiento Territorial**

**DECRETO. LEY 1333 DE 1986** Código del Régimen Municipal Naturaleza, creación, organización y funcionamiento de los municipios.

**LEY 9 DE 1989** Reforma Urbana Planeación del desarrollo municipal. Desarrollo urbano y reglamentación de usos del suelo.

**LEY 60 DE 1993** Recursos y Competencia de las Entidades Territoriales Distribución de recursos y competencias de las entidades territoriales. Situado fiscal, transferencias de los ingresos corrientes de la nación.

### 3. ASPECTOS METODOLÓGICOS

Documentación y recolección de información

Se realizó un estudio (herramienta cualitativa y cuantitativa) con una población de 40 personas entre empresarios, propietarios de vivienda, gerentes de entidades públicas y privadas, en el barrio La Alameda en Bogotá.

En este estudio se utilizó la técnica de cuestionario semiestructurado, como principal método para la obtención de información. Esta técnica es útil porque asegura que el investigador obtendrá toda la información requerida, al mismo tiempo que da libertad al entrevistado para responder e ilustrar los conceptos de estudio (Morse y Field, 1995).

#### 3.1 Modalidad básica de la investigación.

Técnica de campo: Estudio de campo.

- **Encuesta: cuestionario y entrevista.**

Cuestionario previamente elaborado, a través del cual se pretende conocer la opinión (entrevista) de los encuestados y hacer una valoración de la estructura urbana en el barrio La Alameda y hacer una propuesta arquitectónica para el sector.

#### 3.2 Nivel o tipo de investigación.

- **Estudio de caso:** Mediante una investigación de carácter cualitativo y cuantitativo empleando un instrumento para la recolección de información (encuesta).

- **De tipo descriptivo:** Porque se hace una caracterización sobre las condiciones actuales del equipamiento del barrio La Alameda en Bogotá.

### 3.3 Población y muestra.

**Por universo poblacional:** se tomó como universo poblacional a algunos residentes del sector, gerentes, de empresas públicas y privadas, propietarios de empresas etc.

- **Muestra:** sobre una población de cuarenta (40) entrevistados.

En el presente trabajo se va a calcular y determinar la muestra con base a la fórmula: cuyo modelo matemático es el siguiente:

$$n=$$

n=

la importancia de efectuar un proceso de renovación urbana y propuesta arquitectónica en el Barrio La Alameda en Bogotá

### **3.5 Plan de procedimientos de la información.**

- Plan de trabajo: elaboración de instrumento para la obtención de información primaria
- Fases de desarrollo: recolección de la información; depuración, tabulación, graficación, interpretación, conclusiones y recomendaciones.

#### **3.5.1 Procedimiento específico.**

- Desarrollar el cuestionario con algunos propietarios y residentes, gerentes, comerciantes del Barrio La Alameda

### **3.6 Plan de recolección de la información**

- Revisión de la información recogida; es decir depuración de información.
- Repetición de la recolección, en ciertos casos individuales, para corregir fallas de contestación.
- Tabulación o cuadros según variables de cada hipótesis: manejo de información, estudio estadístico de datos para presentación de resultados.
- Después de la aplicación del instrumento de investigación de campo mediante la encuesta y las entrevistas, se utilizará la hoja de cálculo de Excel.

Se debe conocer, estudiar y calificar la calidad, cantidad de respuestas que han dado las personas investigadas como se presenta en la siguiente tabla.

### 3.7 Plan de análisis e interpretación de resultados

- Análisis de los resultados estadísticos, destacando tendencias o relaciones fundamentales de acuerdo con los objetivos e hipótesis.
- Interpretación de los resultados, con apoyo del marco teórico, en el aspecto pertinente.
- Comprobación de hipótesis. (chi cuadrado y campana de gauss)

La comprobación de hipótesis se realizara aplicando el método chi cuadrado con la siguiente fórmula:

$$\chi^2 = \sum_{i=1} \frac{(f_o - f_e)^2}{f_e}$$

$$e = \frac{(TF)(TC)}{TM}$$

Dónde:

$f_o$  = Frecuencia observada

$f_e$  = Frecuencia esperada

$\chi^2$  = Chi cuadrado

TF = Total de la fila

TC = Total de la columna

TM = Total de la muestra

### 3.8 Señalamiento de variables

Se revisaron fuentes primarias organizadas en tres variables fundamentales para la cadena logística: seguridad, agilidad y transparencia. Cada variable se analizó a partir de las fuentes primarias y secundarias, y la información recogida a partir de las entrevistas.

Variables:

Una variable dependiente o explicada es aquella cuyos valores dependen de los que tomen otra variable. Ej:  $Y = X + 1$ , donde Y es la variable dependiente y X la variable independiente.

La variable independiente o explicativa se representa en el eje ordenadas. La variable Y está en función de la variable X, que es la variable independiente.

De acuerdo con lo anterior: La variable independiente o explicativa en este trabajo está constituida por:

- **El interés del sector público y privado para llevar a cabo un proceso de renovación urbana en el Barrio La alameda.**

La variable dependiente o explicada está representada por:

- **La inversión pública y privada que se tenga proyectada para efectuar el proceso de renovación urbana en el barrio La Alameda en Bogotá.**

## 4. RESULTADOS DE LA INVESTIGACIÓN DE CAMPO

### 4.1 Análisis de resultados de la investigación de campo.

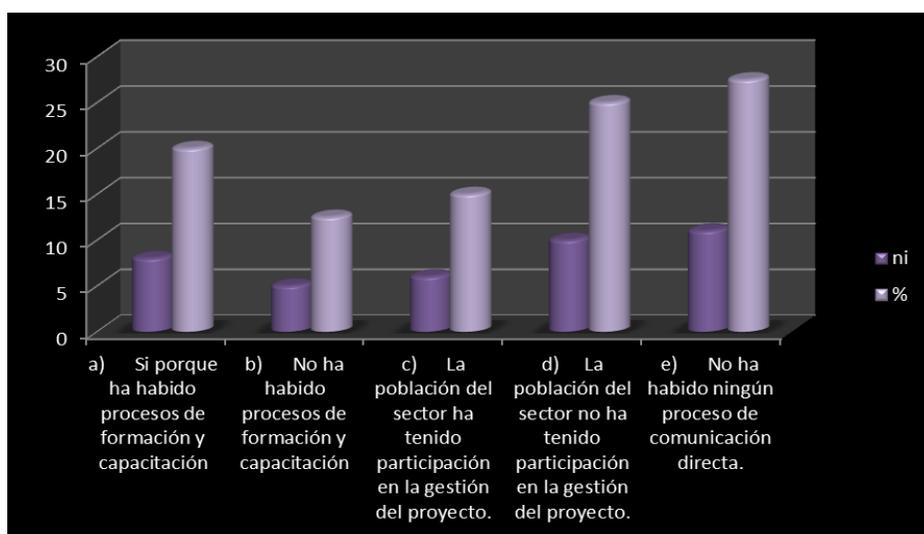
De acuerdo con las preguntas planteadas para la comunidad que habita y labora (población flotante) en el sector (Barrio La Alameda), se obtuvieron los siguientes resultados:

**Tabla 8** ¿Tiene conocimiento sobre campañas de comunicación referente al Plan de Ordenamiento Territorial denominado “En el Centro”?

	ni	%
a) Si porque ha habido procesos de formación y capacitación	8	20,00
b) No ha habido procesos de formación y capacitación	5	12,50
c) La población del sector ha tenido participación en la gestión del proyecto.	6	15,00
d) La población del sector no ha tenido participación en la gestión del proyecto.	10	25,00
e) No ha habido ningún proceso de comunicación directa.	11	27,50
<b>Por qué?</b> _____		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 1** ¿Tiene conocimiento sobre campañas de comunicación referente al Plan de Ordenamiento Territorial denominado “En el Centro”?



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

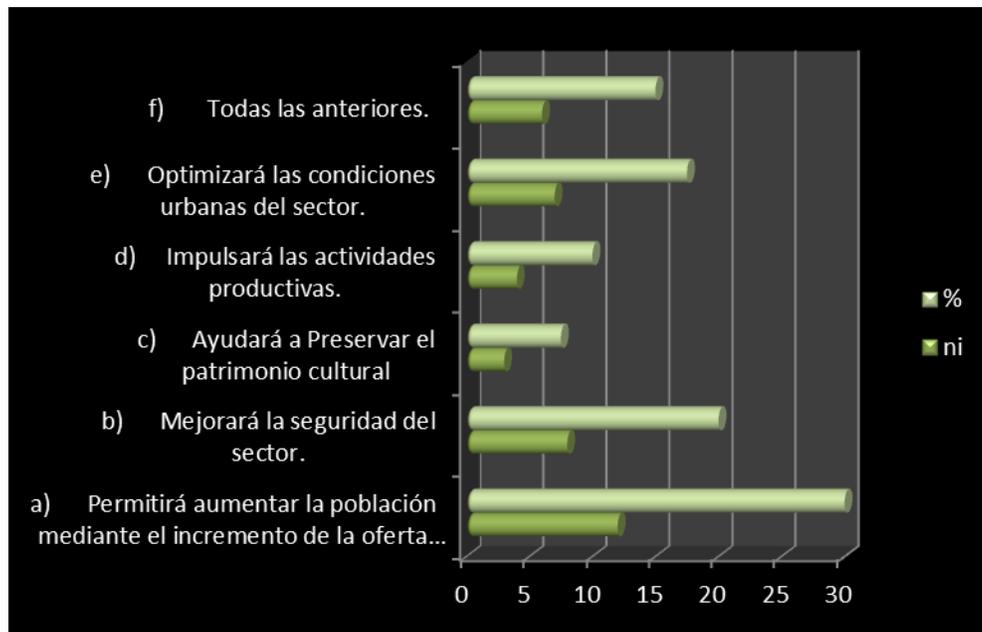
**Análisis:** De acuerdo con la Tabla N.9 El 27.5% de los encuestados no ha tenido conocimiento sobre el plan de ordenamiento territorial denominado: “en el centro”; el 25% manifiesta que no ha tenido ningún grado de injerencia en la gestión de ningún proyecto que se esté o se haya planteado. Tampoco ha habido procesos de capacitación (12.5%). Tan solo un 15% manifiesta tener injerencia en dicho plan para recuperar el centro de la ciudad. De acuerdo con lo anterior se sugiere mayor presencia del Distrito en materia de comunicación sobre POT.

**Tabla 9 ¿Qué aportes cree usted que ofrecerá el Plan de reordenamiento territorial en localidad de Santa Fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá?**

	ni	%
a) Permitirá aumentar la población mediante el incremento de la oferta de vivienda.	12	30,00
b) Mejorará la seguridad del sector.	8	20,00
c) Ayudará a Preservar el patrimonio cultural	3	7,50
d) Impulsará las actividades productivas.	4	10,00
e) Optimizará las condiciones urbanas del sector.	7	17,50
f) Todas las anteriores.	6	15,00
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 2 ¿Qué aportes cree usted que ofrecerá el Plan de reordenamiento territorial en localidad de Santa fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá?**



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

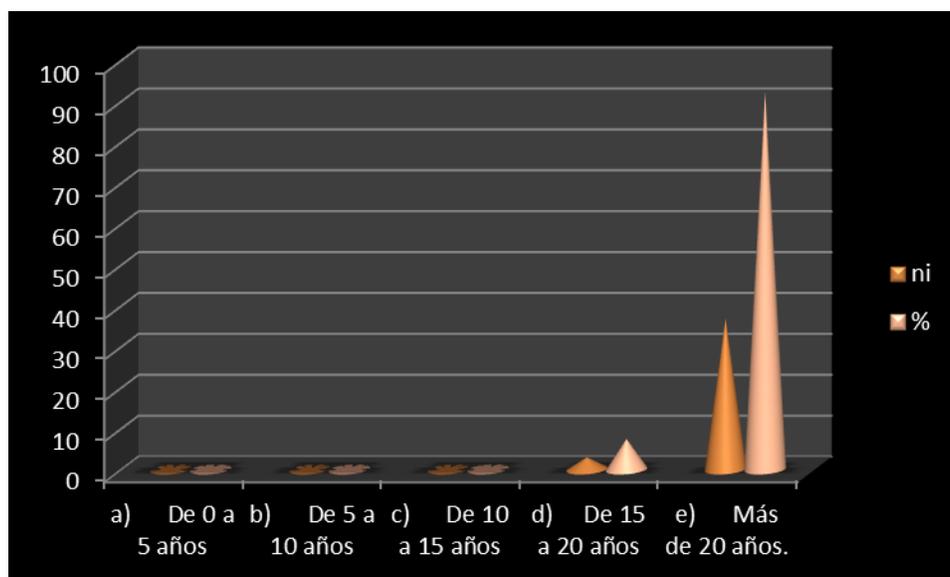
**Análisis:** De acuerdo con la investigación de campo los encuestados consideran que el Plan de Ordenamiento territorial permitirá el incremento poblacional al aumentar la oferta de vivienda (30%), sin embargo algunos explican que eso implicará desplazamiento de pobladores de estrato 1 y 2 que se encuentran en el sector pero desconocen alguna propuesta en concreto. El 20% considera que se mejorarían los problemas de inseguridad que tiene azotado al barrio, optimizando las condiciobes urbanas del sector (17.5%).

**Tabla 10 ¿Qué rango de antigüedad tiene la infraestructura donde usted está habitando o laborando?**

	ni	%
a) De 0 a 5 años	0	0,00
b) De 5 a 10 años	0	0,00
c) De 10 a 15 años	0	0,00
d) De 15 a 20 años	3	7,50
e) Más de 20 años.	37	92,50
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 3 ¿Qué rango de antigüedad tiene la infraestructura donde usted está habitando o laborando?**



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

De acuerdo con las respuestas obtenidas el 92.5% de las construcciones del Barrio La Alameda tiene una antigüedad de más de 20 años, solo el 7.5% manifiesta que las construcciones están entre los 15 y 20 años, lo que esta

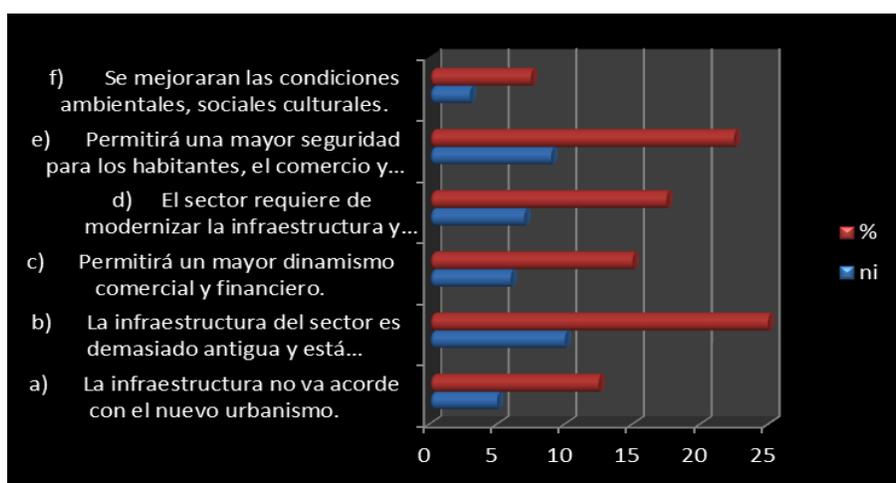
indicando que efectivamente se trata de un sector antiguo que se encuentra en condiciones de deterioro permanente. De ahí la importancia de iniciar un proceso de renovación arquitectónica implementado las nuevas tecnologías propias de las construcciones modernas.

**Tabla 11 ¿Por qué cree que se requieran mejorar las condiciones de infraestructura para el Plan Zonal de la localidad de Santa fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá?**

	ni	%
a) La infraestructura no va acorde con el nuevo urbanismo.	5	12,50
b) La infraestructura del sector es demasiado antigua y está deteriorada.	10	25,00
c) Permitirá un mayor dinamismo comercial y financiero.	6	15,00
d) El sector requiere de modernizar la infraestructura y darle seguridad estructural (antisísmica)	7	17,50
e) Permitirá una mayor seguridad para los habitantes, el comercio y el sector financiero y cultural del sector.	9	22,50
f) Se mejoraran las condiciones ambientales, sociales culturales.	3	7,50
¿Cual otra? _____		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 4. ¿Por qué cree que se requieran mejorar las condiciones de infraestructura para el Plan Zonal de la localidad de Santa fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá?**



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

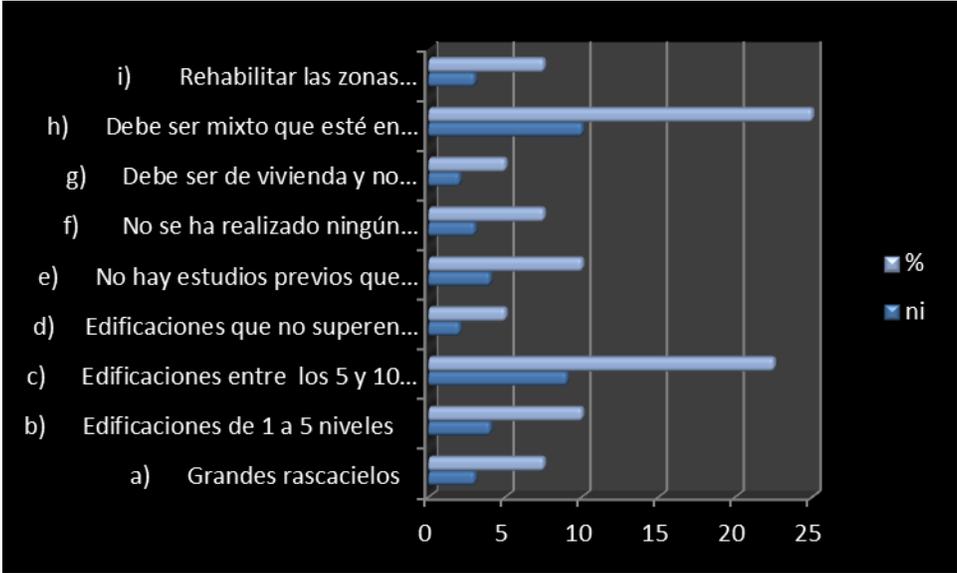
**Análisis:** el 25% de los encuestados considera que la infraestructura del sector es demasiado antigua y en estado de deterioro, por lo que se hace necesario iniciar un proceso de renovación; el 22.5% considera que esto permitirá lograr una mayor seguridad para los habitantes, el comercio, el sector financiero, las universidades y el sector cultural del sector: En términos generales cualquier proyecto de renovación que se implemente mejorara las condiciones de los habitantes del sector.

**Tabla 12 ¿Qué sistema de diseño estructural se puede consolidar en la localidad de Santa fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá?**

	ni	%
a) Grandes rascacielos	3	7,50
b) Edificaciones de 1 a 5 niveles	4	10,00
c) Edificaciones entre los 5 y 10 niveles	13	32,50
d) Edificaciones que no superen los 20 niveles	2	5,00
e) No hay estudios previos que precisen el tipo de construcción adecuado	4	10,00
f) No se ha realizado ningún estudio de suelos en los últimos años.	3	7,50
g) Debe ser de vivienda y no para oficinas o comercio	2	5,00
h) Debe ser mixto que esté en el rango de altura actual.	6	15,00
i) Rehabilitar las zonas deterioradas más que crear nuevas construcciones	3	7,50
¿Cuál otra? ¿Por qué? _____		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 5; Qué sistema de diseño estructural se puede consolidar en la localidad de Santa fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá?**



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

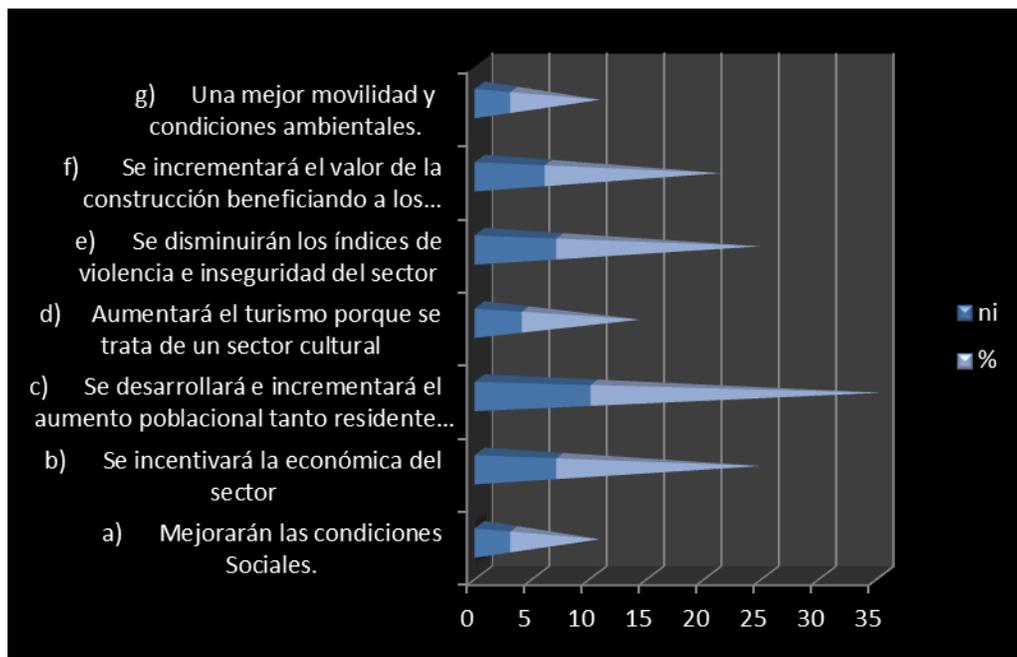
Análisis: Definitivamente el 32.5% de los encuestados considera que el sector requiere de construcciones de edificaciones con alturas que estén en el rango de los 5 y 10 niveles, muy superior al actual que está entre los 3 y 5 niveles salvo los edificios del sector que tienen niveles entre los 12 y 14 pisos de altura. De ahí que se efectuará una propuesta de altura de construcciones en dicho sentido.

**Tabla 13 ¿Qué progreso traerá el plan de urbanismo para la localidad de Santa fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá?**

	ni	%
a) Mejorarán las condiciones Sociales.	3	7,50
b) Se incentivará la económica del sector	7	17,50
c) Se incrementará la población tanto residente como laboral (flotante)	10	25,00
d) Aumentará el turismo porque se trata de un sector cultural	4	10,00
e) Se disminuirán los índices de violencia e inseguridad del sector	7	17,50
f) Se incrementará el valor de la construcción beneficiando a los propietarios	6	15,00
g) Una mejor movilidad y condiciones ambientales.	3	7,50
¿Cual otra? ¿Por qué? _____		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 6 ¿Qué progreso traerá el plan de urbanismo para la localidad de Santa fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá?**



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

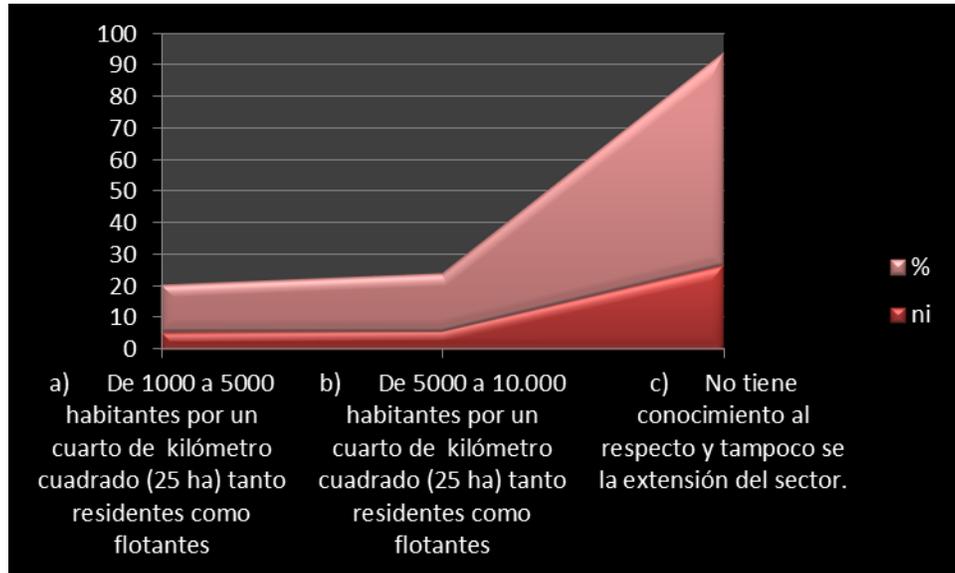
**Análisis:** el 25% de las personas encuestadas considera que se incrementará la población residente como la población laboral (flotante), e incentivado la economía del sector 17.5% reduciendo los índices de violencia incrementando el valor de las viviendas que recibirán los propietarios que cedan su predio para el desarrollo del proyecto que se emprenda. Hay que anotar aquí que por tratarse de personas de bajos recursos en su mayoría, se dificulta la compra de predios porque no hay procesos claros de legalización y propiedad de los mismos o existen juicios de sucesión dilatorios.

**Tabla 14** ¿Qué rango poblacional hay en el sector teniendo en cuenta los censos que se han realizado últimamente?

	ni	%
a) De 100 a 500 habitantes por un cuarto de kilómetro cuadrado (25 ha) tanto residentes como flotantes	6	15,00
b) De 500 a 1000 habitantes por un cuarto de kilómetro cuadrado (25 ha) tanto residentes como flotantes	7	17,50
c) No tiene conocimiento al respecto y tampoco se la extensión del sector.	27	67,50
¿Cuál otro? _____		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 7 ¿Qué rango poblacional hay en el sector teniendo en cuenta los censos que se han realizado últimamente?**



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

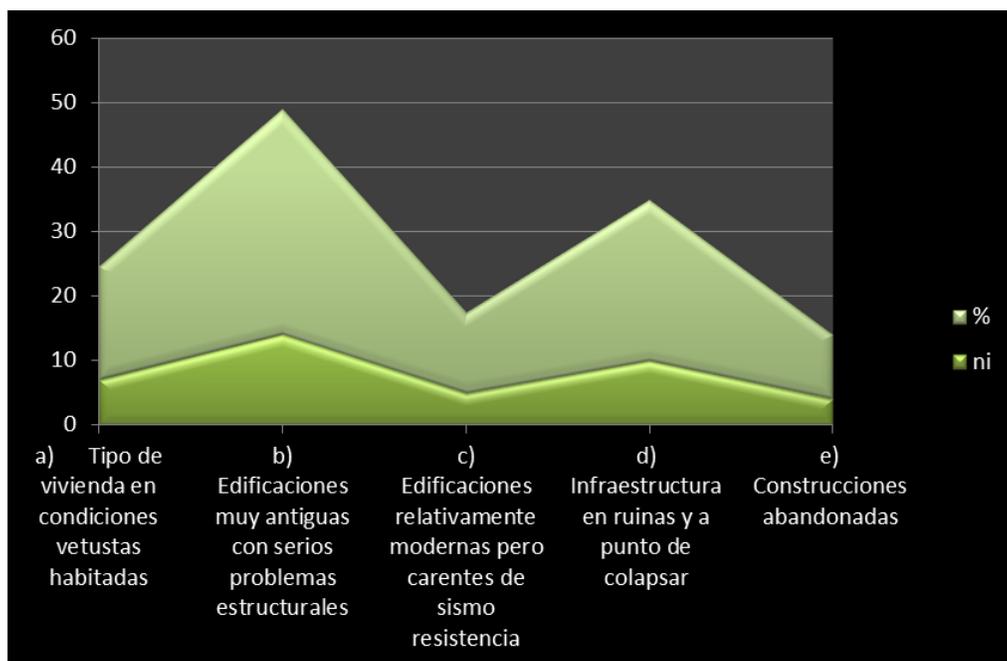
**Análisis:** aunque la pregunta es muy técnica y de difícil respuesta, el 17.5% considera que la población que hay en el barrio está en el rango de los 500 a mil habitantes y personas que trabajan en el lugar por cada 250 mts cuadrados para 5 hectáreas de terreno aproximadamente. El 67.5% desconoce la cantidad de población que reside en el lugar.

**Tabla 15** ¿Qué características morfológicas y tipológicas de construcción hay en la localidad de Santa fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá?

	ni	%
a) Tipo de vivienda en condiciones vetustas habitadas	7	17,50
b) Edificaciones muy antiguas con serios problemas estructurales	14	35,00
c) Edificaciones relativamente modernas pero carentes de sismo resistencia	5	12,50
d) Infraestructura en ruinas y a punto de colapsar	10	25,00
e) Construcciones abandonadas	4	10,00
¿Cuál otra? ¿Por qué? _____		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 8** ¿Qué características morfológicas y tipológicas de construcción hay en la localidad de Santa fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá?



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

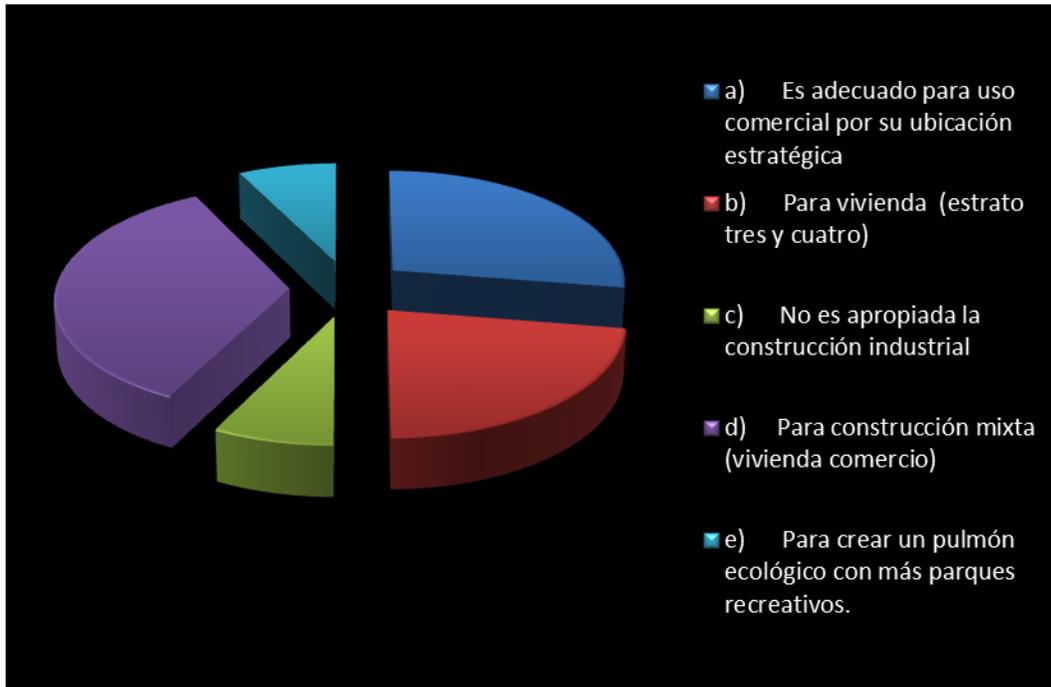
**Análisis:** de acuerdo con esta pregunta el 35% de los encuestados considera que el Barrio La Alameda tiene edificaciones muy antiguas con problemas estructurales, el 17.5% considera que muchas de las construcciones están en condiciones vetustas y que están habitadas lo que indica el peligro para dicha población que habita en el lugar; un 25% considera que hay construcciones en ruinas y a punto de colapsar y abandonas un 10%. En términos generales más del 90% de los encuestados coincide que el sector está en una situación de abandono y deterioro permanente que requiere una intervención urgente de las autoridades distritales y el apoyo de la inversión privada.

**Tabla 16. El plan de renovación urbana contempla una mezcla de usos, ¿cuáles considera los más apropiados para el sector?**

	ni	%
a) Es adecuado para uso comercial por su ubicación estratégica	11	27,50
b) Para vivienda (estrato tres y cuatro)	9	22,50
c) No es apropiada la construcción industrial	3	7,50
d) Para construcción mixta (vivienda comercio)	14	35,00
e) Para crear un pulmón ecológico con más parques recreativos.	3	7,50
¿Cuál otra? ¿Por qué? _____		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 9 El plan de renovación urbana contempla una mezcla de usos, ¿cuáles considera los más apropiados para el sector?**



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

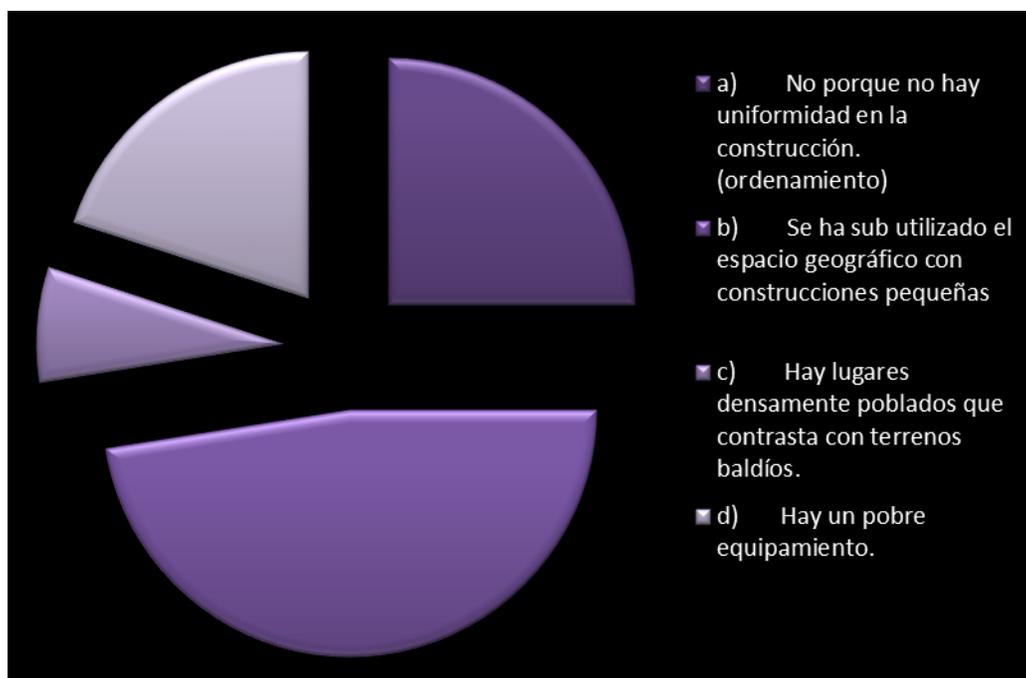
**Análisis:** el 35% de las personas considera que se debe implementar un proceso de renovación urbana con construcción mixta entre vivienda y comercio. El 22.5% considera que se debe construir para un perfil de estrato tres y cuatro. El 27.5% considera que el sector es adecuado para el uso comercial por su ubicación estratégica. Solo un 7.5% considera que se deben hacer parques porcentaje que es bastante bajo y de acuerdo con los encuestados obedece a que hay parque relativamente cercanos como el del tercer milenio y el parque nacional y que la destinación debe estar más enfocada a la arquitectura para vivienda y para centros comerciales.

**Tabla 17 ¿Cree usted que la utilización del suelo ha sido el más adecuado para el sector?**

	ni	%
a) No porque no hay uniformidad en la construcción. (ordenamiento)	10	25,00
b) Se ha sub utilizado el espacio geográfico con construcciones pequeñas	19	47,50
c) Hay lugares densamente poblados que contrasta con terrenos baldíos.	3	7,50
d) Hay un pobre equipamiento.	8	20,00
¿Cuál otra? ¿Por qué? _____		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 10 ¿Cree usted que la utilización del suelo ha sido el más adecuado para el sector?**



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

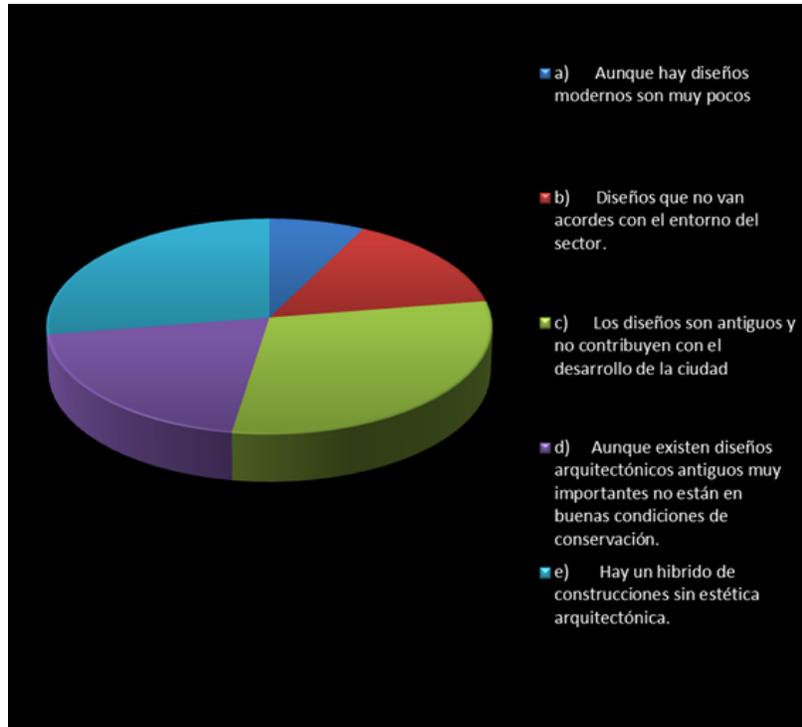
**Análisis:** el 47.5% de los encuestados manifiesta que hay una sub utilización del espacio geográfico con construcciones de niveles entre 2 y 5, lo que reduce las posibilidades de aumento poblacional del sector, además que hay grandes casonas casi deshabitadas. El 25% considera que no hay homogeneidad en las construcciones afeando el lugar, lo que posiblemente obedeció a un proceso de planificación que en el mundo moderno requiere de cambios para ofrecer una mejor calidad de vida a sus habitantes. El 20% considera que hay un pobre equipamiento, con problemas de movilidad, de iluminación incrementando los graves problemas de seguridad que sufre el barrio.

**Tabla 18. ¿En cuanto a los diseños arquitectónicos qué opinión le merece?**

	ni	%
a) Aunque hay diseños modernos son muy pocos	3	7,50
b) Diseños que no van acordes con el entorno del sector.	6	15,00
c) Los diseños son antiguos y no contribuyen con el desarrollo de la ciudad	12	30,00
d) Aunque existen diseños arquitectónicos antiguos muy importantes no están en buenas condiciones de conservación.	8	20,00
e) Hay un hibrido de construcciones sin estética arquitectónica.	11	27,50
¿Cuál otro? ¿Por qué?_____		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

## Gráfica 11 ¿En cuanto a los diseños arquitectónicos qué opinión le merece?



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

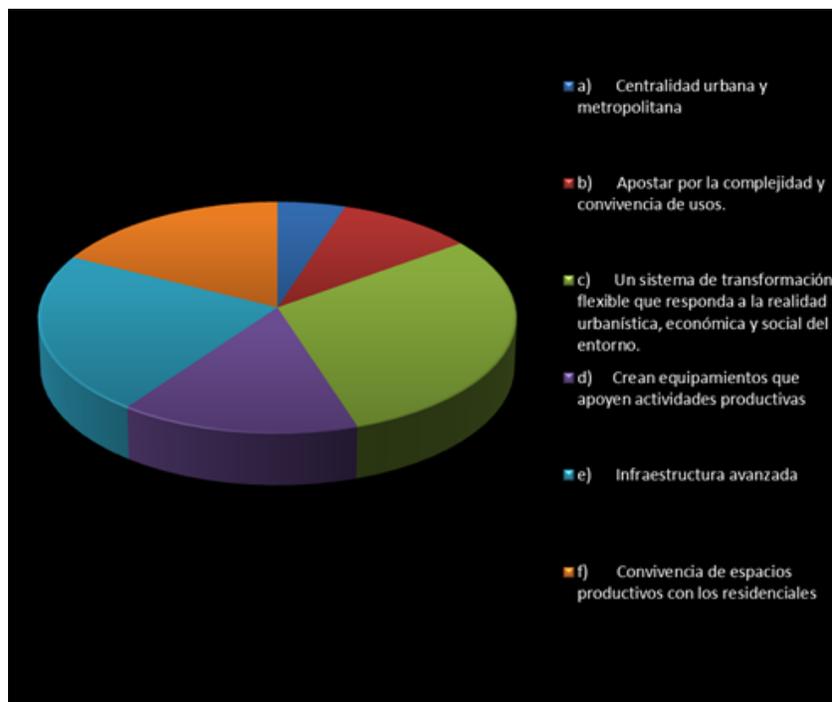
**Análisis:** el 30% de los encuestados considera que los diseños de las construcciones del barrio son antiguos y reducen el crecimiento y desarrollo de la ciudad; el 27.5% cree que hay un híbrido de construcciones que no tienen ninguna estética arquitectónica y que requieren de cambios radicales en los procesos de renovación urbana. Aquí lo que se plantea por parte del 20% de los encuestados es que se recuperen y preserven los edificios históricos y se modifiquen o demuelan las edificaciones deterioradas que ya cumplieron su ciclo y que en su mayoría se destinan para vivienda donde hay inquilinatos, bodegas, refugio para vendedores ambulantes, recicladores, indigentes y trabajadoras y trabajadores sexuales.

**Tabla 19** ¿Qué conceptos deberían definir el proceso de modernización urbana del sector?

	ni	%
a) Centralidad urbana y metropolitana	2	5,00
b) Apostar por la complejidad y convivencia de usos.	4	10,00
c) Un sistema de transformación flexible que responda a la realidad urbanística, económica y social del entorno.	12	30,00
d) Crean equipamientos que apoyen actividades productivas	6	15,00
e) Infraestructura avanzada	9	22,50
f) Convivencia de espacios productivos con los residenciales	7	17,50
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 12** ¿Qué conceptos deberían definir el proceso de modernización urbana del sector?



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

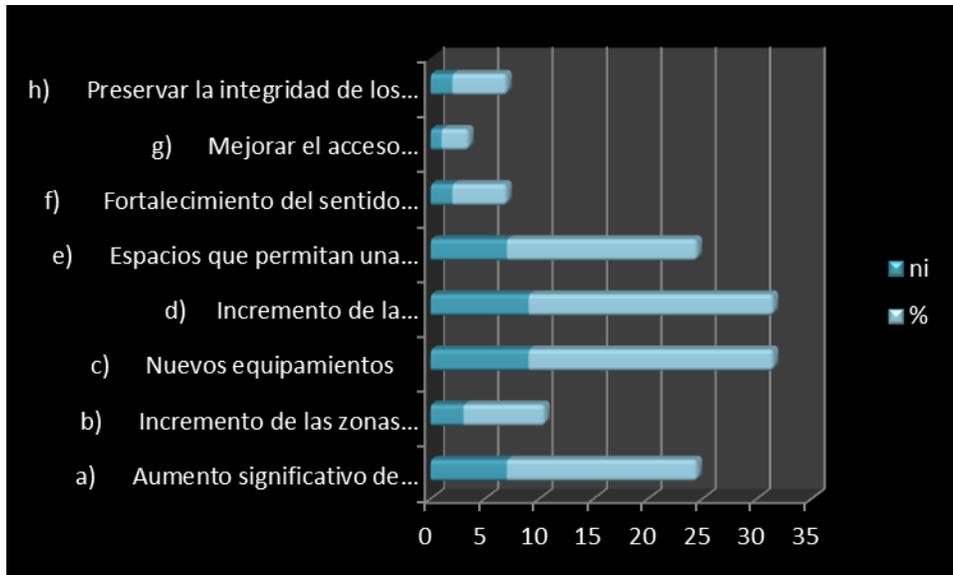
**Análisis:** de acuerdo con la tabla anterior el 30% de las personas encuestadas considera que se requiere de un sistema de transformación flexible que responda a la realidad urbanística, económica y social del entorno. El 25.5% propone que se efectúe un proceso de urbanización con infraestructura avanzada. Y el 15% considera que se deben crear equipamientos que apoyen las actividades productivas, como las más representativas.

**Tabla 20 ¿La magnitud del proyecto urbanístico del sector que debería contemplar?**

		ni	%
Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves	a) Aumento significativo de vivienda	9	22,50
	b) Incremento de las zonas verdes (parques recreativos)	3	7,50
	c) Nuevos equipamientos	9	22,50
	d) Incremento de la construcción para actividades de comercio y financieras	7	17,50
	e) Espacios que permitan una mayor movilidad vehicular y poblacional	7	17,50
	f) Fortalecimiento del sentido de pertenencia	2	5,00
	g) Mejorar el acceso multimodal y conectividad	1	2,50
	h) Preservar la integridad de los barrios que componen el sector	2	5,00
	¿Cuál otro? ¿Por qué? _____		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>	

Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 13 ¿La magnitud del proyecto urbanístico del sector que debería contemplar?**



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

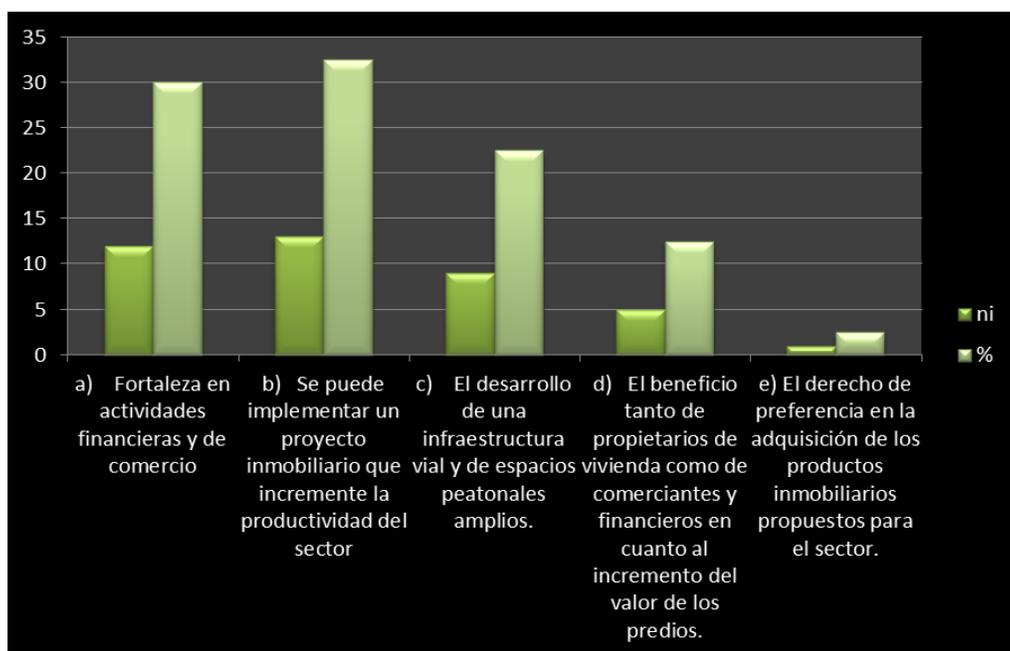
**Análisis:** El 22.5% de los encuestados considera que un proyecto para el barrio La Alameda debería contemplar en primera instancia la construcción de vivienda y de equipamiento de diferente orden, otro un 17.5% cree que es fundamental que se construyan espacios para comercio (centros comerciales) y de espacios amplios para permitir una mayor movilidad vehicular. Llama la atención que lo que menos desea la población residente en el lugar es la creación de nuevos espacios verdes.

**Tabla 21 ¿Cuáles cree que son las potencialidades de la localidad de Santa fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá?**

	ni	%
a) Fortaleza en actividades financieras y de comercio	12	30,00
b) Se puede implementar un proyecto inmobiliario que incremente la productividad del sector	13	32,50
c) El desarrollo de una infraestructura vial y de espacios peatonales amplios.	9	22,50
d) El beneficio tanto de propietarios de vivienda como de comerciantes y financieros en cuanto al incremento del valor de los predios.	5	12,50
e) El derecho de preferencia en la adquisición de los productos inmobiliarios propuestos para el sector.	1	2,50
¿Cuál otro? ¿Por qué?: _____		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 14 ¿Cuáles cree que son las potencialidades de la localidad de Santa fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá?**



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

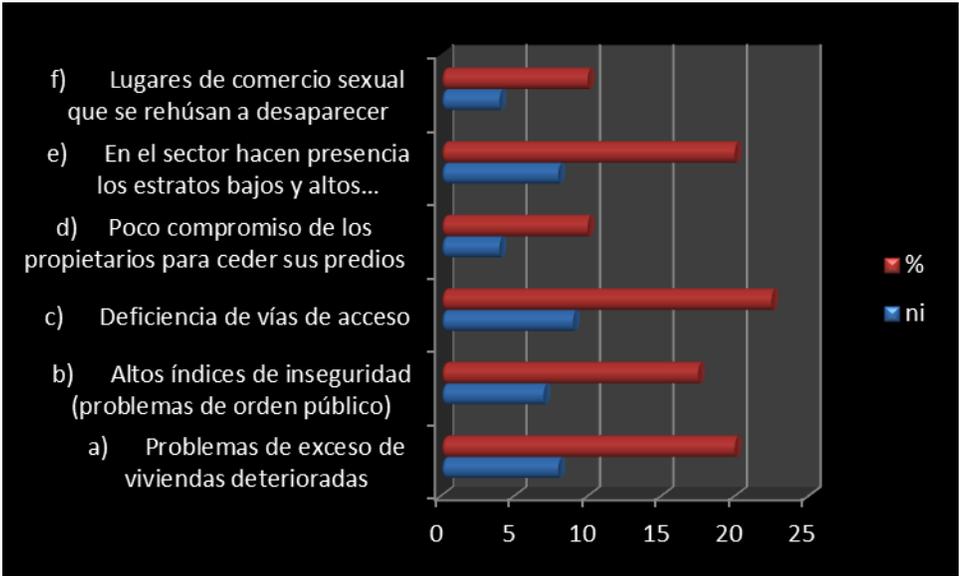
**Análisis:** el 32.5 % de las personas encuestadas considera que se debe implementar un proyecto inmobiliario de gran magnitud que aumente el empleo en el sector; el 30% cree que una potencialidad son las actividades de comercio y financieras y un 22.5% el desarrollo de la infraestructura vial y de espacios peatonales amplios, como los porcentajes más significativos.

**Tabla 22 ¿Cuáles cree que son las debilidades del sector de la localidad de Santa fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá?**

	ni	%
a) Problemas de exceso de viviendas deterioradas	8	20,00
b) Altos índices de inseguridad (problemas de orden público)	7	17,50
c) Deficiencia de vías de acceso	9	22,50
d) Poco compromiso de los propietarios para ceder sus predios	4	10,00
e) En el sector hacen presencia los estratos bajos y altos dificultándola convivencia	8	20,00
f) Lugares de comercio sexual que se rehúsan a desaparecer	4	10,00
Cuál otro? ¿Por qué?: _____		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Tabla 23 ¿Cuáles cree que son las debilidades del sector de la localidad de Santa fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá?**



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

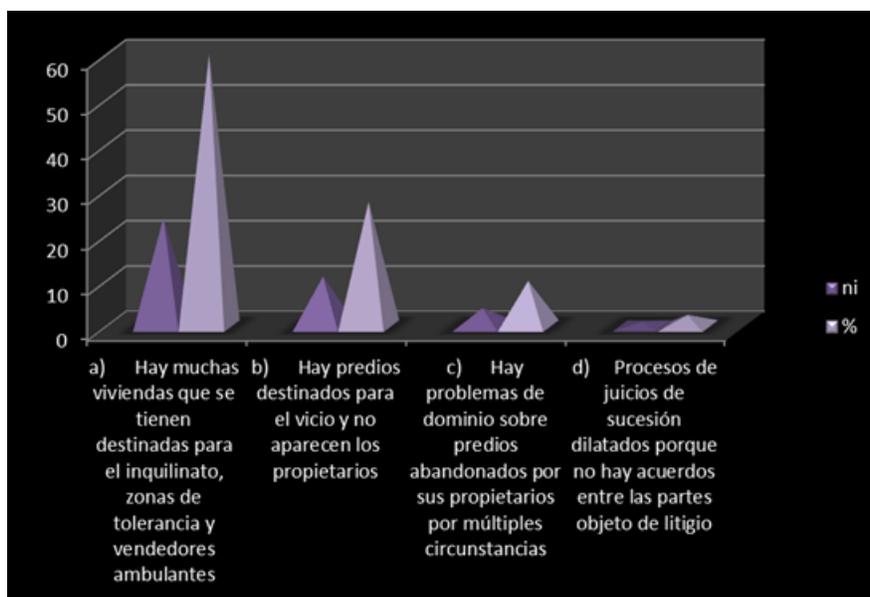
**Análisis:** Entre las debilidades más significativas que tiene el sector el 22.5% de los encuestados considera que son las deficiencias de vías de acceso, junto con el exceso de vivienda deteriorada y la presencia de habitantes de estratos bajos que dificulta la convivencia con un 20% respectivamente. Sumándose a esto los altos índices de inseguridad que se presentan en el sector 17.5%.

**Tabla 24 ¿En cuanto a la legalidad jurídica de los predios que referencias tiene del sector?**

	ni	%
a) Hay muchas viviendas que se tienen destinadas para el inquilinato, zonas de tolerancia y vendedores ambulantes	24	60,00
b) Hay predios destinados para el vicio y no aparecen los propietarios	11	27,50
c) Hay problemas de dominio sobre predios abandonados por sus propietarios por múltiples circunstancias	4	10,00
d) Procesos de juicios de sucesión dilatados porque no hay acuerdos entre las partes objeto de litigio	1	2,50
<u>Cuál otro? ¿Por qué?:</u>		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 15 ¿En cuanto a la legalidad jurídica de los predios que referencias tiene del sector?**



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

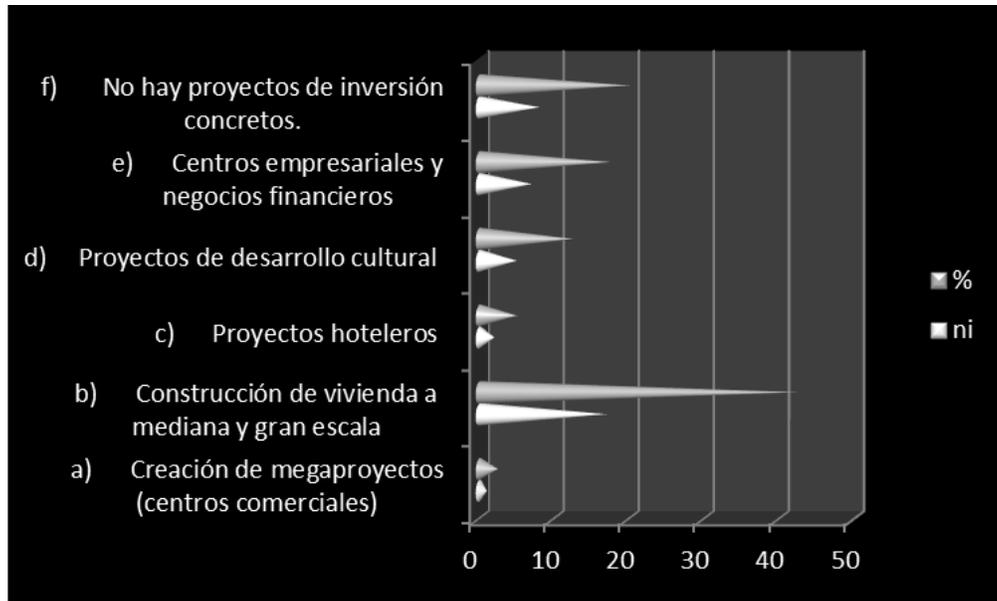
**Análisis:** el 60% de los encuestados manifiesta que hay una gran cantidad de viviendas destinadas para el inquilinato, vendedores ambulantes y zona de tolerancia; y existen predios destinados para el vicio sin propietarios definidos, situaciones que dificultarían el inicio de un proyecto de renovación hasta que no se legalicen los predios y se reubique la población no deseada en el sector, lo que implica desgaste administrativo y de implementación de normatividad que agilice la compra de los predios, ya que en los inquilinatos hay problemas de hacinamiento y se requeriría reubicar a dicha población, lo que implica buscar mejores condiciones de vivienda para niños, ancianos y mujeres principalmente.

**Tabla 25 ¿En términos de inversión a futuro qué propuestas específicas se conocen?**

	ni	%
a) Creación de megaproyectos (centros comerciales)	1	2,50
b) Construcción de vivienda a mediana y gran escala	17	42,50
c) Proyectos hoteleros	2	5,00
d) Proyectos de desarrollo cultural	5	12,50
e) Centros empresariales y negocios financieros	7	17,50
f) No hay proyectos de inversión concretos.	8	20,00
Cuál otro? ¿Por qué?: _____		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 16 ¿En términos de inversión a futuro qué propuestas específicas se conocen?**



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

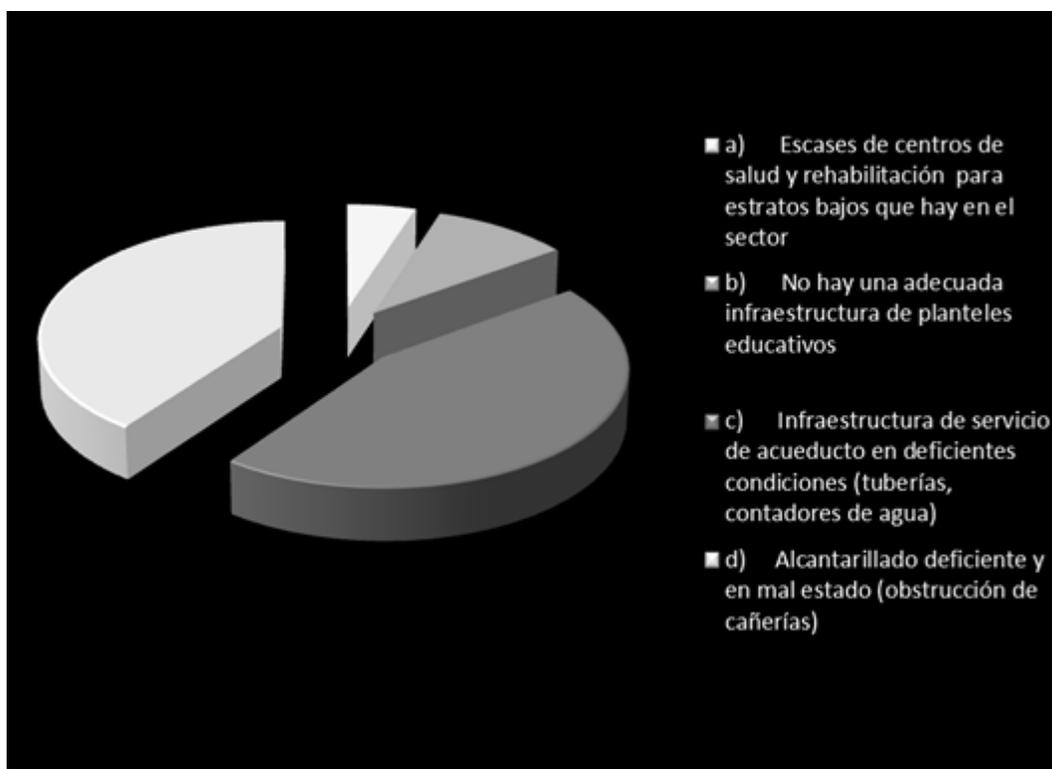
**Análisis:** el 42.5% de las personas encuestadas considera que a futuro se deben crear nuevos sistemas de vivienda urbana; el 20% manifiesta que no conoce de proyecto alguno que se pretenda realizar en el barrio y el 17.5% cree que se van a desarrollar centros empresariales y negocios financieros por su ubicación estratégica como más significativos.

**Tabla 26 ¿Qué necesidades en materia de servicios públicos y domiciliarios hay en el sector?**

	ni	%
a) Escases de centros de salud y rehabilitación para estratos bajos que hay en el sector	2	5,00
b) No hay una adecuada infraestructura de planteles educativos	4	10,00
c) Infraestructura de servicio de acueducto en deficientes condiciones (tuberías, contadores de agua)	18	45,00
d) Alcantarillado deficiente y en mal estado (obstrucción de cañerías)	16	40,00
Cuál otro? ¿Por qué?: _____		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 17. ¿Qué necesidades en materia de servicios públicos y domiciliarios hay en el sector?**



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio La Alameda en Bogotá. 2013

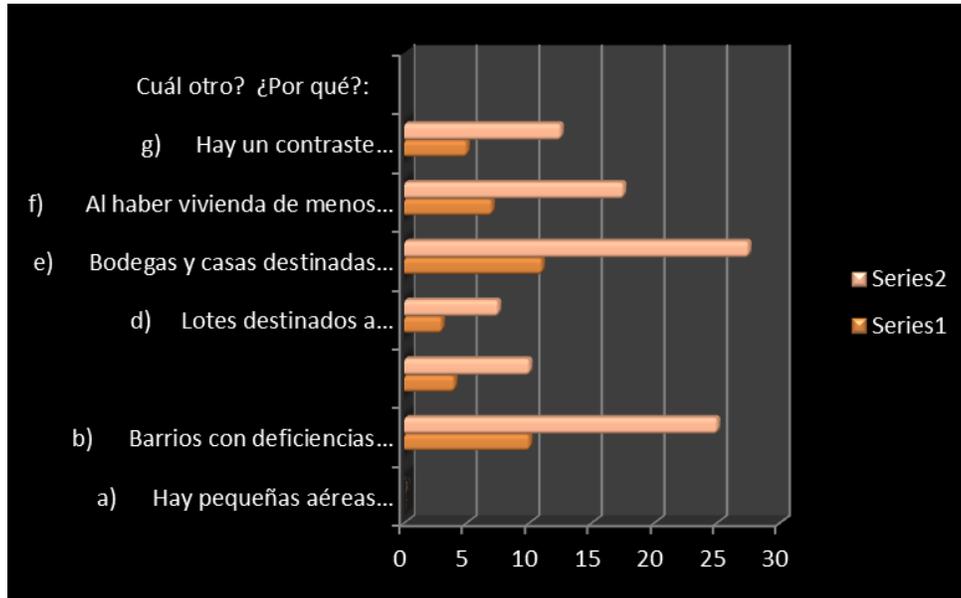
**Análisis:** la población encuestada considera que el problema más importante del barrio es en materia de infraestructura de servicios de acueducto y alcantarillado respectivamente con un 85% lo que obedece a la antigüedad de dicha infraestructura, ocasionando taponamientos en la tubería y deficiencias en el servicio.

**Tabla 27** Cuál es el panorama actual de la localidad de Santa fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá?

	ni	%
a) Hay pequeñas aéreas urbanizadas	0	0,00
b) Barrios con deficiencias logísticas de toda índole.	10	25,00
c) Espacios urbanos vacíos y en condiciones con carentes ambientales	4	10,00
d) Lotes destinados a parqueaderos sin el equipamiento adecuado	3	7,50
e) Bodegas y casas destinadas a la comercialización de cartón y chatarra, lo mismo que para guardar los enseres de los vendedores ambulantes, restaurantes de baja categoría. Comercio en general, Moteles; lugares para el vicio.	11	27,50
f) Al haber vivienda de menos de tres plantas se está sub utilizando el espacio del sector (casas de tipo colonial)	7	17,50
g) Hay un contraste arquitectónico de modernismo y atraso arquitectónico al mismo tiempo.	5	12,50
Cuál otro? ¿Por qué?: _____		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 18** Cuál es el panorama actual de la localidad de Santa fe UPZ las Nieves, barrio La Alameda en la ciudad de Bogotá?



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

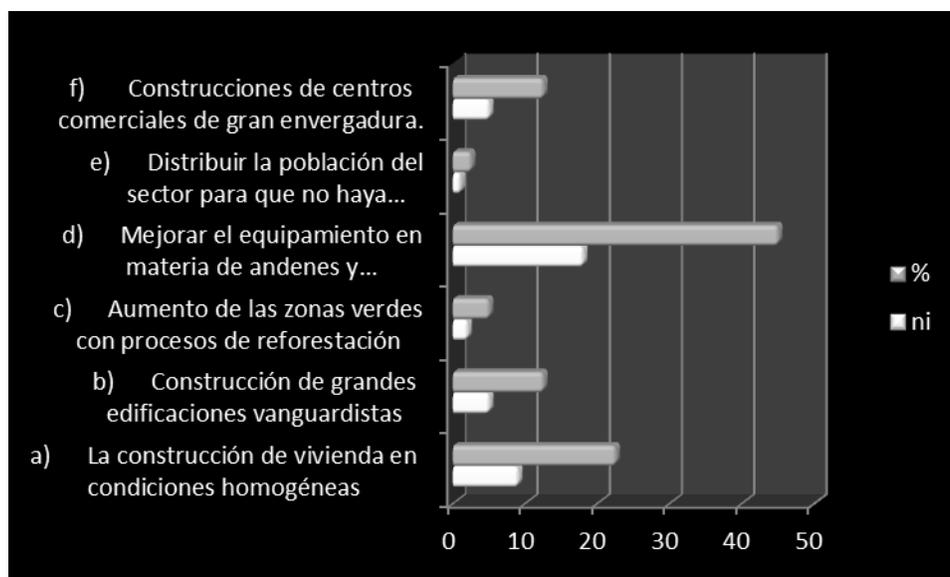
**Análisis:** al preguntarse por el panorama actual del barrio el 27.5% manifiesta que el sector está siendo destinado para Bodegas y casas destinadas a la comercialización de cartón y chatarra, lo mismo que para guardar los enseres de los vendedores ambulantes, restaurantes de baja categoría. Moteles; lugares para el vicio. Frente a un 25% que en términos generales en el sector hay deficiencias logísticas de toda índole

**Tabla 28 Si estuviera en sus manos la posibilidad de proponer un mejoramiento en materia estructural para el sector ¿qué sugeriría?**

	ni	%
a) La construcción de vivienda en condiciones homogéneas	9	22,50
b) Construcción de grandes edificaciones vanguardistas	5	12,50
c) Aumento de las zonas verdes con procesos de reforestación	2	5,00
d) Mejorar el equipamiento en materia de andenes y semaforización, más presencia policial (URIS,CADES etc), mejor luminosidad del sector.	18	45,00
e) Distribuir la población del sector para que no haya superpoblación en unos lugares y escasas en otros.	1	2,50
f) Construcciones de centros comerciales de gran envergadura.	5	12,50
<u>Cuál otro? ¿Por qué?:</u>		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 19 Si estuviera en sus manos la posibilidad de proponer un mejoramiento en materia estructural para el sector ¿qué sugeriría?**



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

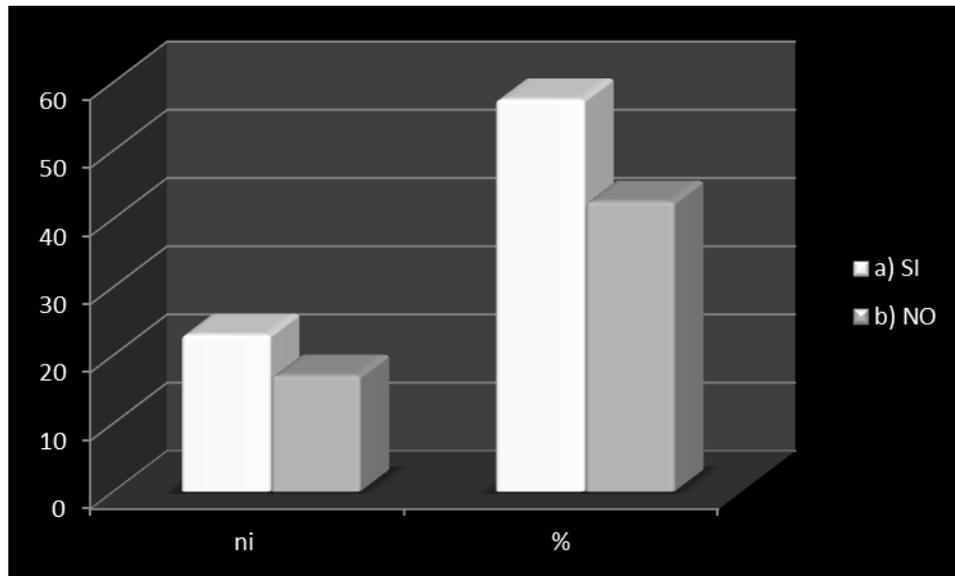
**Análisis:** El 45% de los encuestados definitivamente propondría Mejorar el equipamiento en materia de andenes y semaforización, más presencia policial (URIS,CADES etc), mejor luminosidad del sector., frente a un 22.5% que propondría la construcción de viviendas en condiciones homogéneas; y de centros comerciales de gran magnitud, lo mismo que elevadas edificaciones el 12.5% respectivamente.

**Tabla 29 El proceso de deterioro del barrio ALAMEDA, ¿se reduciría si se construyen nuevas unidades familiares demoliendo edificaciones vetustas?**

	ni	%
a) SI	23	57,50
b) NO	17	42,50
¿Por qué?		
<b>TOTAL</b>	<b>40</b>	<b>100,00</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Gráfica 20** El proceso de deterioro del barrio ALAMEDA, ¿se reduciría si se construyen nuevas unidades familiares demoliendo edificaciones vetustas?



Fuente: el autor con base en investigación de campo. Localidad de Santa Fe UPZ Las Nieves. Barrio la Alameda en Bogotá. 2013

**Análisis:** Definitivamente la población encuestada considera que el proceso de deterioro del barrio no está en restaurar antiguas edificaciones sino demoliendo la gran mayoría de estas con un 57.5%, frente a un 42.5% que considera que esa no es la solución, lo que denota que hay polaridad en las opiniones frente a lo que debería ser el barrio en un futuro.

#### 4.1 Verificación de la hipótesis

Para la verificación de la hipótesis en la presente investigación se utilizó el método chi cuadrado.

El diseño de hipótesis nula y alterna se muestra a continuación:

**Ho: Los procesos de renovación parcial no generan espacios públicos, arquitectónicos y de infraestructura vial y de servicios eficientes en el Barrio La Alameda en Bogotá**

**Ha: Los procesos de renovación parcial generan espacios públicos, arquitectónicos y de infraestructura vial y de servicios eficientes en el Barrio La Alameda en Bogotá**

**Tabla 30 Matriz para comprobación de la hipótesis (última pregunta que dice: El proceso de deterioro del barrio ALAMEDA, ¿se reduciría si se construyen nuevas unidades familiares demoliendo edificaciones vetustas?)**

<b>PROPUESTA ARQUITECTÓNICA</b>	<b>Cumplen los requisitos</b>	<b>No cumplen los requisitos</b>	<b>Total</b>
Efectuar procesos de renovación urbana	8	15	23
No es aconsejable realizar procesos de renovación parcial	7	10	17
<b>Total</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>40</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013.

A un nivel del 5%

**Solución:**

$n_i$	$n_i^*$	$n_i - n_i^*$	$ n_i - n_i^*  - 0.5$	$( n_i - n_i^*  - 0.5)^2$	$\frac{( n_i - n_i^*  - 0.5)^2}{n_i^*}$
8	9	-1	0.5	0.25	0.027
7	14	-7	6.5	42.25	3.017
15	6	9	8.5	72.25	12.041
10	11	-1	0.5	0.25	0.022
<b>40</b>	<b>40</b>	<b>0</b>	<b>---</b>	<b>-----</b>	<b>15.107</b>

Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013.

$n_i = 8; 7, 15$  y  $10$  que corresponden a las respuestas de **efectuar, o no** un proceso de renovación urbana en el barrio La Alameda en Bogotá de la **pregunta 20**, que se tomó para estimar el chi cuadrado.

$$n_i^* = \frac{23}{40} \cdot 15 = 9$$

$$n_i^* = \frac{23}{40} \cdot 25 = 14$$

$$n_i^* = \frac{17}{40} \cdot 15 = 6$$

$$n_i^* = \frac{17}{40} \cdot 25 = 11$$

1)  $H_0 = n_i = n_i^*$

2)  $H^a = n_i \neq n_i^*$

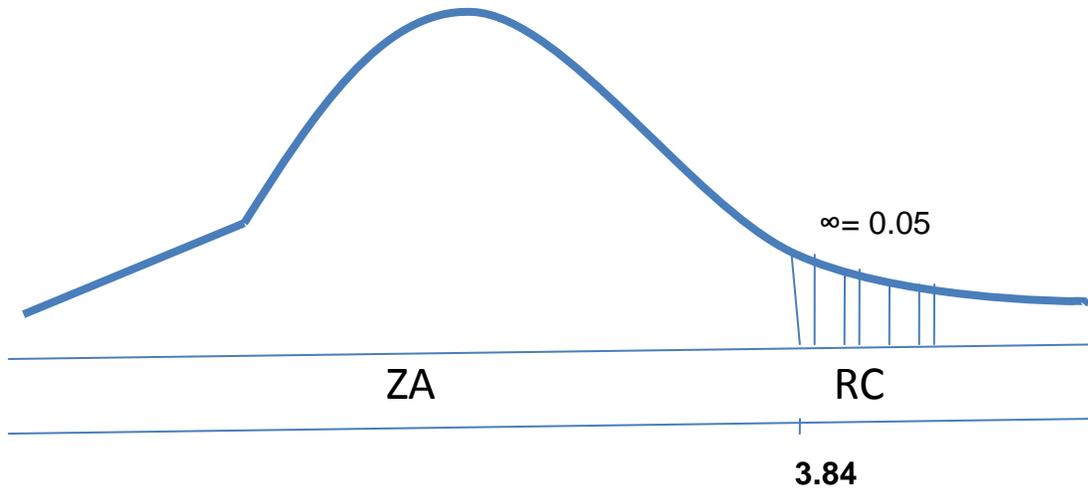
$\alpha = 0.05$

$$X^2 = \sum \frac{(|n_i - n_i^*| - 0.5)^2}{n_i^*} = 15.107$$

Grados de libertad (gl):  $n - 1$  donde  $n$  es el número de clases.

Siendo  $v = (2-1)(2-1) = 1$

$X^2 = 3.84$  (donde  $A=0.05$ )



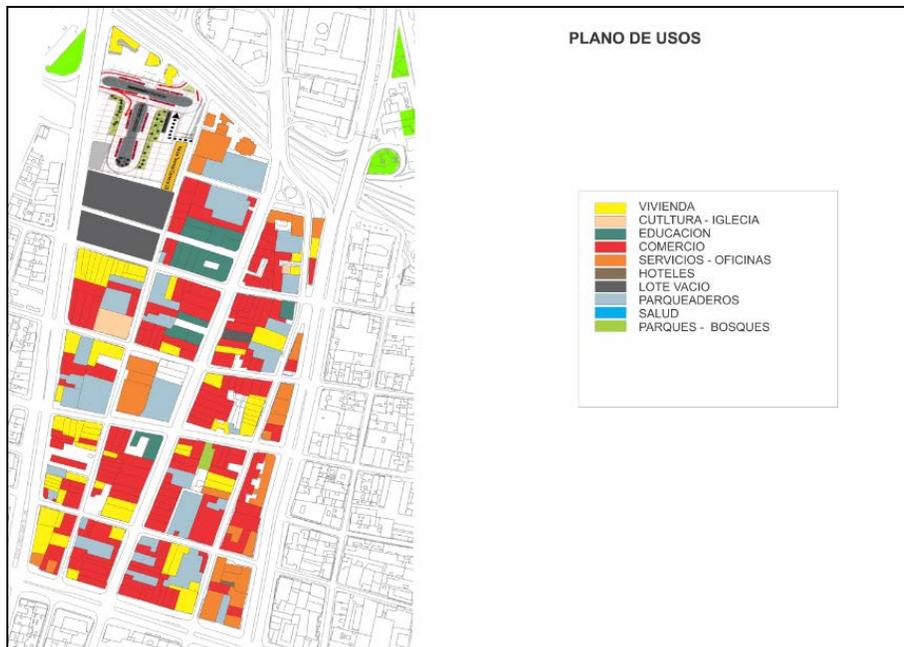
### Conclusión

Como el  $X^2$  es mayor al de la tabla, se rechaza la hipótesis nula y se acepta la hipótesis alternativa que dice: **Los procesos de renovación parcial generan espacios públicos, arquitectónicos y de infraestructura vial y de servicios eficientes en el Barrio La Alameda en Bogotá.**

## 5. PROPUESTA DE RENOVACION URBANA PARA EL BARRIO LA ALAMEDA

Una vez recolectada, procesada y analizada la información de campo obtenida de fuente primaria en el barrio LA Alameda y teniendo en cuenta los antecedentes del sector en materia de equipamiento se procede a presentar en cinco pliegos la propuesta de renovación arquitectónica para el sector, así:

### PLIEGO 1 Plano de Equipamiento actual del Barrio La alameda en Bogotá.



**Descripción:** El barrio la Alameda en materia arquitectónica y equipamiento en general se caracteriza por: construcciones vetustas con antigüedad de más de 20 años (30%) y alturas entre los tres y cinco pisos para vivienda y 12 pisos (aprox) para edificios; zonas baldías; vías deterioradas y angostas que dificultan el acceso al lugar. Zonas verdes en mal estado y sin uniformidad en la construcción (25%), zonas de universidad con construcciones antiguas y modernas pero no bien planificadas para el sector. Espacios sub utilizados para el comercio informal y las actividades de comercio sexual.

**PLIEGO 2 Plano con propuesta de edificaciones para vivienda estrato 3 y 4 con alturas entre 5 y 10 niveles.**



**Descripción:** en el pliego N. 2 se presenta la propuesta de construir vivienda para estratos tres y cuatro (excluyentes de los estratos 2 y tres) porque al ser un proyecto dirigido a la iniciativa privada, no es viable la recuperación de la inversión si se direcciona a los estratos populares. En el Mapa se observan construcciones entre 5 y 10 niveles que serían los más óptimos para el sector con el fin de atraer nueva población, soportado esto en la investigación de campo, ya que el 22.5% de los encuestados manifiesta que el sistema de diseño que se puede consolidar en el Barrio La Alameda corresponde a esos niveles de altura.

**PLIEGO 3 Plano del barrio La Alameda con alturas mixtas comprendidas en edificaciones de vivienda y centros comerciales de 2 y tres niveles.**



**Descripción:** en el plano N. 3 se observan niveles de construcción mixta que van entre 5 y 10 niveles para vivienda y de dos a tres niveles para centros comerciales. Lo que de acuerdo con las personas entrevistadas permitirá un aumento de la población residente y menos población flotante, mejorando de paso la seguridad del sector. Es de anotar que en la investigación de campo se sugiere que al lugar se le dé un uso más comercial por su ubicación estratégica (27.5%), y de vivienda pero en menor proporción (22.5%). De esta manera se cree que se dará al sector una mejor utilización del suelo. La mayor parte de los encuestados coincide que no es relevante aumentar en gran proporción las zonas verdes de recreación. (7.5%), situación que obedece a las cercanías de parques de gran tamaño como el tercer milenio y el parque nacional.

**PLIEGOS 4 Plano con propuesta para recuperar el área sub utilizada del sector con equipamiento moderno en materia de vías de acceso, infraestructura de acueducto y alcantarillado y reducción de terrenos baldíos**



Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013



Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013

**Descripción:** se debe incrementar la utilización del suelo reduciendo los espacios o terrenos baldíos, ya que hay mucha concentración poblacional en algunos sectores del barrio mientras que en otros no. Lo que se sugiere es que en los espacios baldíos se construyan proyectos destinados a la actividad financiera y de comercio (30%). Aquí también se plantea la demolición de estructuras viejas que están a punto de colapsar (57.5%) y en su lugar efectuar conjuntos residenciales. Lo que redundará en la reducción de predios destinados al vicio “ollas” (27.5%) y la reducción de viviendas destinadas al inquilinato y a las zonas de tolerancia. (60%).

En cuanto a la infraestructura de acueducto la encuesta revela que hay deficiencias en materia de tuberías y contadores de agua (45%) y de alcantarillado en obstrucción de cañerías (40%), y lo que se propone en este sentido es cambiar y aumentar las dimensiones de la tubería y cañerías.

En materia de andenes se deben aumentar los espacios peatonales, lo mismo que las vías de acceso de vehículos, semaforización y seguridad policial (45%)

**PLIEGOS 5 Plano con propuesta de preservación de las construcciones arquitectónicas conjugándolas con construcciones modernas que mantengan el equilibrio arquitectónico**

**PLANO DE AREAS URBANO**



**Descripción:** En el Barrio La Alameda hay diseños arquitectónicos antiguos pero muy importantes para el sector lo que obliga su preservación (20%), por lo que se requiere de un equilibrio con estética arquitectónica para las nuevas construcciones vanguardistas.

CUADRO DE CESIONES UPZ 93 LAS NIEVES				
	EXIGIDOS		PROPUESTOS	
Área total de intervención	226935,50	M <sup>2</sup> 100%	226935,50	M <sup>2</sup> 100%
Área de Cesión Total	56733,88	M <sup>2</sup> 25%	62395,66	M <sup>2</sup> 27%
Área de Cesión equipamientos	38579,04	M <sup>2</sup> 17%	42558,5	M <sup>2</sup> 19%
Área de cesión Vial	18154,84	M <sup>2</sup> 8%	19841,16	M <sup>2</sup> 9%
Área vial existente	28282	M <sup>2</sup>		
Área elementos a conservar	47937,24	M <sup>2</sup>		
Área util Neta Proyecto	93982,39	M <sup>2</sup>		

**Tabla 31 Impacto Del Proyecto Arquitectónico Para El Barrio La Alameda  
En Bogotá**

<b>POTENCIALIDADES DEL PROYECTO</b>	<b>DEBILIDADES DEL PROYECTO</b>
Permitirá un espacio público agradable para sus residentes, comerciantes y usuarios en general	Desplazamiento de población de estratos 1 y 2 que no son absorbidos por el proyecto arquitectónico
El desarrollo y la revitalización de los lugares de acceso al barrio. el desarrollo de un gran espacio público y zonas verdes lo cual hace del sector un lugar mucho más agradable para vivir. La combinación de estas grandes edificaciones residenciales, el espacio público y también comercio dentro del mismo sector, hace un sector llamativo que atraiga una nueva población al centro de la ciudad permitiendo un repoblamiento en el mismo.	La exclusión de los estratos bajos en esta clase de proyectos, demuestra que aun cuando hay voluntad publica por la renovación urbana, no hay un verdadero interés que permita afirmar que se podría desarrollar un proyecto de esta índole enfocado en la recuperación socioeconómica de la población de los estratos populares.
Oferta de gran cantidad de vivienda con una muy buena demanda. La combinación de grandes edificaciones residenciales, el espacio público y de comercio haciendo un sector atractivo para una nueva población que ocupe el lugar	Se trata de planes parciales de urbanización y renovación arquitectónica por parte del sector privado que no va a la par con la inversión pública, ya que no se involucra mancomunadamente en estos proyectos
Las edificaciones planeadas, generan un cambio en la imagen de la población. Se puede convertir en un eje de desarrollo del sector con nuevas edificaciones, y grandes proyectos de vivienda y comercio, desarrollando el entorno.	La falta de planeación distrital para llevar a cabo los proyectos contribuye a los retrasos y mayor deterioro del sector. (basuras, escombros, edificaciones abandonadas etc)
El interés del privado de invertir y desarrollar nuevos proyectos inmobiliarios de renovación urbana contribuirá a la reactivación del sector.	Se sacrifica la conformación de espacios de recreación (zonas verdes) por destinar el sector a infraestructura comercial y de vivienda.
Incidencia en la seguridad del sector.	Los problemas sociales de la población vulnerable se mantienen porque no se da una

	solución, solo se busca su reubicación
<p>Generará un impacto positivo en la percepción sobre el centro de la ciudad en la gente, que permitiría una reactivación de algunos sectores del centro que por su nivel bajo de seguridad son subutilizados, y se encuentran en proceso de deterioro.</p> <p>La reactivación comercial junto al residencial para el desarrollo de algunas de las edificaciones, (áreas para la construcción de establecimientos comerciales).</p>	
Incremento de las vías de acceso al barrio brindando un espacio público agradable y seguro, con equipamiento óptimo.	

Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013.

## 6. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

### 6.1 Conclusiones generales.

- El proceso de renovación del barrio La Alameda no se ha llevado a cabo aun y no hay una propuesta concreta en materia de renovación urbana y arquitectónica.
- Los planes parciales han tenido un desarrollo reciente y su aplicación en materia de renovación urbana hasta ahora está tomando fuerza.
- A través de la integración de predios, se determinan los beneficios y se distribuyen en proporción a los aportes de cada uno.
- Se incentiva la inversión privada que es la que genera los proyectos inmobiliarios que permiten el desarrollo del plan parcial.
- Los planes parciales de renovación urbana son un elemento moderno en materia de gestión del suelo, donde el tratamiento de renovación urbana adquiere un carácter definitivo en la planificación de la ciudad, pues su propósito es la recuperación de zonas deterioradas.
- Falta de capacitación de los funcionarios públicos en cuanto a la aplicación de los instrumentos creados para generar suelo y permitir su desarrollo.
- Falta de compromiso desde el sector privado en cuanto a planeación para la ciudad y del negocio inmobiliario, al asumirse la formulación del plan parcial como un trámite más.
- No hay reglas de juego claras hacia el futuro de la ciudad, donde la política de ocupación del suelo hacia la consolidación de una ciudad integrada a la región, no se está desarrollando.
- No tener planificado los sistemas públicos (vías, redes, dotaciones, espacio público) en las zonas objeto de planes parciales implica discrecionalidad y demoras en las etapas del plan parcial.
- No se ha logrado articular y concretar la participación público privada en el desarrollo de los sectores de la ciudad.

- Si bien se ha generado un conjunto de normas para lograr una mejor distribución de cargas y beneficios, estas normas constituyen todavía un conjunto muy complejo que no ha logrado su cometido completamente.
- Hay carencia de procesos de participación democrática y concertación con la población del área de planificación y de influencia.
- La Administración Distrital no está cumpliendo su papel de Facilitador, Orientador y Promotor dentro de los procesos de los planes parciales.
- No se ha logrado formular una política de renovación urbana en el Plan de Ordenamiento Territorial, que permita articular las áreas de renovación a un modelo o estrategia de desarrollo territorial.
- Hay Escasez de suelo urbanizable en los grandes centros urbanos por razones normativas y geográficas:.
- Falta de gestión para redensificación y renovación urbana
- No hay instrumentos urbanísticos para la planificación de áreas metropolitanas.
- No parece existir una coherencia en la política del ordenamiento territorial entre las empresas de servicios públicos y de algunas entidades públicas.
- Los proyectos de renovación urbana son proyectos que terminan siendo destinados a la población de estratos socioeconómicos altos dejando de lado la intervención que también beneficie a la población de estratos socioeconómicos bajos (son excluyentes).
- El repoblamiento del centro de la ciudad es indispensable para lograr su renovación en los aspectos urbanos y sociales.

## 6.2 Conclusiones de la investigación de campo.

De acuerdo con la investigación de campo desarrollada en el Barrio La Alameda se llegó a estas conclusiones puntuales.

- El 27.5% de los encuestados no ha tenido conocimiento sobre el plan de ordenamiento territorial denominado: “en el centro”.
- El Plan de Ordenamiento territorial permitirá el incremento poblacional al aumentar la oferta de vivienda (30%).
- El 92.5% de las construcciones del Barrio La Alameda tiene una antigüedad de más de 20 años
- El 25% de los encuestados considera que la infraestructura del sector es demasiado antigua y en estado de deterioro, por lo que se hace necesario iniciar un proceso de renovación.
- El 32.5% de los encuestados considera que el sector requiere de construcciones de edificaciones con alturas que estén en el rango de los 5 y 10 niveles, muy superior al actual que está entre los 3 y 5 niveles salvo los edificios del sector que tienen niveles entre los 12 y 14 pisos de altura.
- El 25% de las personas encuestadas considera que se incrementará la población residente como la población laboral (flotante), e incentivado la economía del sector 17.5% reduciendo los índices de violencia incrementando el valor de las viviendas.
- El 17.5% considera que la población que hay en el barrio está en el rango de los 500 a mil habitantes y personas que trabajan en el lugar por cada 250 mts cuadrados para 5 hectáreas de terreno aproximadamente.
- El 35% de las personas considera que se debe implementar un proceso de renovación urbana con construcción mixta entre vivienda y comercio. El 22.5% considera que se debe construir para un perfil de estrato tres y

cuatro. El 27.5% considera que el sector es adecuado para el uso comercial por su ubicación estratégica.

- El 47.5% de los encuestados manifiesta que hay una sub utilización del espacio geográfico con construcciones de niveles entre 2 y 5, lo que reduce las posibilidades de aumento poblacional del sector, además que hay grandes casonas casi deshabitadas.
- El 30% de las personas encuestadas considera que se requiere de un sistema de transformación flexible que responda a la realidad urbanística, económica y social del entorno.
- El 22.5% de los encuestados considera que un proyecto para el barrio La Alameda debería contemplar en primera instancia la construcción de vivienda y de equipamiento de diferente orden.
- El 32.5 % de las personas encuestadas considera que se debe implementar un proyecto inmobiliario de gran magnitud que aumente el empleo en el sector.
- El 22.5% de los encuestados considera que son las deficiencias de vías de acceso.
- El 60% de los encuestados manifiesta que hay una gran cantidad de viviendas destinadas para el inquilinato, vendedores ambulantes y zona de tolerancia; y existen predios destinados para el vicio sin propietarios definidos situaciones que dificultarían el inicio de un proyecto de renovación hasta que no se legalicen los predios y se reubique la población no deseada en el sector.
- El 42.5% de las personas encuestadas considera que a futuro se deben crear nuevos sistemas de vivienda urbana.

- La población encuestada considera que el problema más importante del barrio es en materia de infraestructura de servicios de acueducto y alcantarillado respectivamente con un 85% lo que obedece a la antigüedad de dicha infraestructura.
- El 27.5% manifiesta que el sector está siendo destinado para Bodegas y casas destinadas a la comercialización de cartón y chatarra, lo mismo que para guardar los enseres de los vendedores ambulantes, restaurantes de baja categoría. Moteles; lugares para el vicio.
- El 45% de los encuestados definitivamente propondría Mejorar el equipamiento en materia de andenes y semaforización, más presencia policial.
- la población encuestada considera que el proceso de deterioro del barrio no está en restaurar antiguas edificaciones sino demoliendo la gran mayoría de estas con un 57.5%, frente a un 42.5% que considera que esa no es la solución, lo que denota que hay polaridad en las opiniones frente a lo que debería ser el barrio en un futuro.

## 7. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- **CALDERÓN** Rivera, Mario, “Renovación y Desarrollo Urbano en el Banco Central Hipotecario”. Revista PROA No. 335. (1986).
- **CARRIZOSA**, Claudia. El proyecto urbano parque Tercer Milenio. De arquitectura, el proyecto urbano. Departamento de Arquitectura, Universidad de los Andes. No 01, noviembre de 2007.
- **ESCOVAR**, Alberto Guía Bogotá Centro, Guías El arca de Arquitectura - Tomo IV, Gamma, Bogotá, 2010.
- **FLÓREZ** Góngora, Miguel Ángel. Bogotá la renovación urbana y el derecho a la ciudad. Alcaldía Mayor de Bogotá: Empresa de Renovación Urbana, Bogotá, D.C, 2006, pág. 107-108.
- **HENAO**, Ana María, “Estrategia de intervención replicable para un área deteriorada de la ciudad de Bogotá”. Tesis de maestría en urbanismo y planeación regional. Universidad Javeriana. Bogotá, (octubre 6 de 2003).
- **HERNÁNDEZ** Molina, Rubén y Fernando Carrasco Zaldúa. Las Nieves, la ciudad al otro lado. Bogotá: Gobierno de la ciudad: Alcaldía Mayor de Bogotá, 2010.
- **JIMÉNEZ**, Fernando. Proyecto de renovación urbana parque central Bavaria. De arquitectura, el proyecto urbano. Departamento de Arquitectura, Universidad de los Andes. No 01, noviembre de 2007.
- **LIZARAZO**, Patricia. Urbana La renovación urbana y el derecho a la ciudad Bogotá. Empresa de Renovación Urbana: Bogotá, 2006.
- **MAYA**, Tania. “Áreas residenciales y desarrollo urbano en Bogotá”. Revista Urbanismos, No 2. Bogotá: Facultad de Artes, Universidad Nacional de Colombia. (Segundo semestre, 2004). 23-55
- **RINCÓN** Avellaneda, Patricia. “Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo, Análisis de los proceso de redensificación”, tesis de grado, Bogotá, Universidad Nacional de Colombia, Editorial Colección “Punto Aparte”, 2006.

- **RINCÓN** Avellaneda, Patricia. 2004. “Análisis de los procesos de redensificación en Bogotá, ¿una alternativa al crecimiento urbano sostenible?” En Revista Bitácora Urbano Territorial, Vol. 1, No 8. Páginas 82-92.
- **RINCÓN**, Patricia. Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo. Universidad Nacional de Colombia. Facultad de Arte: Bogotá, 2006
- **ROJAS**, Eduardo. Volver al centro la recuperación de áreas urbanas centrales.
- **ROJAS**, Eduardo. Volver al Centro, La recuperación de áreas urbanas centrales. Banco Interamericano de Desarrollo, Departamento de Desarrollo Sostenible: Washington, 2004.
- **SORZANO**, Gustavo. Arquitectura Integral. Editorial Andes: Bogotá, 1986.
- **TÉLLEZ**, Germán. “Evolución Histórica Barrios de Santa Bárbara y Las Cruces”. 2000.

#### **Documentos:**

- Dirección Técnica ERU. “CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA Y CULTURAL DE LA POBLACIÓN LOCALIZADA EN EL ÁREA REQUERIDA PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA ESTACIÓN CENTRAL”. Bogotá, Febrero de 2010.
- Alcaldía mayor de Santa Fe de Bogotá – FONADE. “Plan Zonal operativo para el centro de Bogotá”. Bogotá, (1988).
- Alcaldía mayor de Santa Fe de Bogotá. “Programa Integrado de Desarrollo Urbano de la Zona Oriental de Bogotá- PIDUZOB”. Bogotá, (1975).
- Banco Central Hipotecario. Programa de Renovación Urbana. Bogotá. (1977).
- Banco Central Hipotecario. Plan de Renovación Urbana de la Nueva Santa Fé. Bogotá. (1986).
- DECRETO 190 DE 2004 “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”. Plan de

Ordenamiento Territorial del Distrito de Bogotá, D.C., Alcaldía Mayor de Bogotá, 2000.

- DECRETO 2181 DE 2006 “Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística”. Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, 2006.
- RESOLUCIÓN 0957 DE 2007 “Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial de renovación urbana “Almirante Colón” ubicado en la localidad de Chapinero”. Secretaría Distrital de Planeación, Alcaldía Mayor de Bogotá, 2007.

**PAGINAS WEB:**

- <http://www.bogotamiciudad.com/MapasBogota/MapasDeBogota.aspx?Loc=3&Barrio=2730&Nivel=14&Tipo=#mapa>
- <http://www.bogotamiciudad.com/MapasBogota/MapasDeBogota.aspx?Loc=3&Barrio=2730&Nivel=14&Tipo=#mapa>
- [www.santafe.gov.co](http://www.santafe.gov.co)
- [www.gobiernobogota.gov.co](http://www.gobiernobogota.gov.co)
- [www.bogotacentroturismo.com.co](http://www.bogotacentroturismo.com.co)

## 8. GLOSARIO DE TERMINOS

- **Las Unidades de Planeamiento Zonal (UPZ)** son una subdivisión urbana de Bogotá, capital de Colombia. Su área es menor a la de las localidades, pero puede agrupar varios barrios en sí. La utilidad de las UPZ es servir a la planeación urbana y rural que requiere la ciudad según sus necesidades.<sup>2</sup> Entre otras, la principal normativa que rige a las UPZ es el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), mediante el Artículo 49 del Decreto 190 de 2004.
- **ERU:** empresa de renovación urbana
- **Espacios Estratégicos:** Son áreas delimitadas del territorio donde se concentran actividades residenciales, comerciales y de servicios en las cuales se priorizan acciones de ordenamiento que se desarrollan en los Programas Territoriales Integrados.
- **Guía Ambiental:** Es un documento en el que se establecen acciones para las diferentes actividades e intervenciones urbanas, definidas en el Plan de Gestión Ambiental 2001-2009 tales como eco-urbanismo, transporte sostenible, producción y consumo sostenible y manejo del ciclo de materiales, entre otros.
- **Guía para la adopción de Planes Parciales de Renovación Urbana:** Documento metodológico que precisa los criterios y establece el procedimiento para la adopción de planes parciales de renovación urbana.
- **Los planes parciales:** son un instrumento de planificación y gestión de largo plazo, que tienen un mayor alcance e impacto sobre la ciudad.
- **Modelo de Ordenamiento:** Es una imagen planeada de la ciudad y de su entorno hacia el futuro, que tiene por objeto concentrar y orientar la acción de gobierno, la inversión pública y las actuaciones particulares con el propósito de fomentar y cimentar la sostenibilidad del desarrollo urbano, la equidad social y la productividad urbana.
- **Nodos de articulación de borde:** Son sectores de equipamientos y servicios externos que integran los bordes de la Operación Centro con su

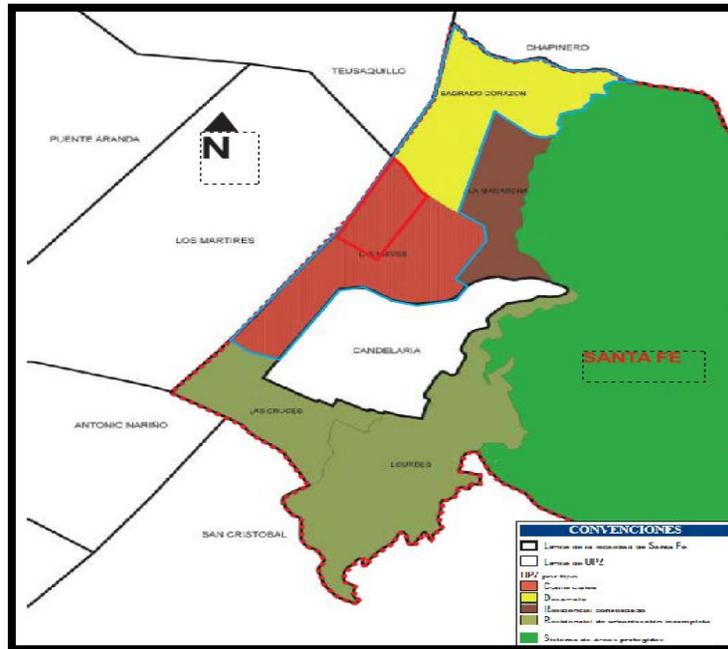
entorno inmediato y la ciudad, y que responden a las necesidades en las diferentes escalas y actividades.

- **Observatorio del Centro:** Herramienta que permitirá hacer seguimiento y evaluación a la ejecución de las metas de la Operación Centro.
- **Patrimonio Cultural:** Es el conjunto de bienes y valores culturales que poseen un especial interés histórico, artístico, arquitectónico, urbano, arqueológico, testimonial y documental, además de las manifestaciones musicales, literarias y escénicas y las representaciones de la cultura popular
- **Renovación urbana** es una herramienta de planificación que permite reorientar el crecimiento de la ciudad, consolidando sectores de la ciudad deteriorados y parcialmente abandonados, con lo cual se puede generar suelo urbanizable y mejor calidad de vida.
- **Vivienda productiva:** Es un desarrollo arquitectónico individual o grupal que incluye ambientes destinados a la habitación y espacios que pueden ser aprovechados económicamente.
- **Circuito Externo, Interno e Interbarrial de Movilidad y Parqueaderos Disuasorios:** Conjunto de sistemas intermodales de transporte que se articulan para mejorar la movilidad del Centro, priorizando los sistemas peatonales y masivos.



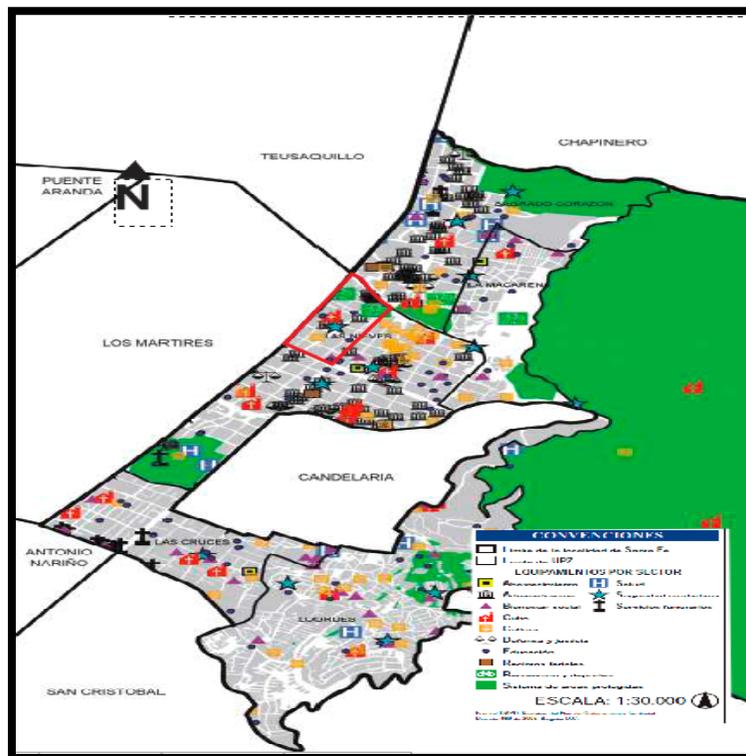


## Localización Del Proyecto – Barrios



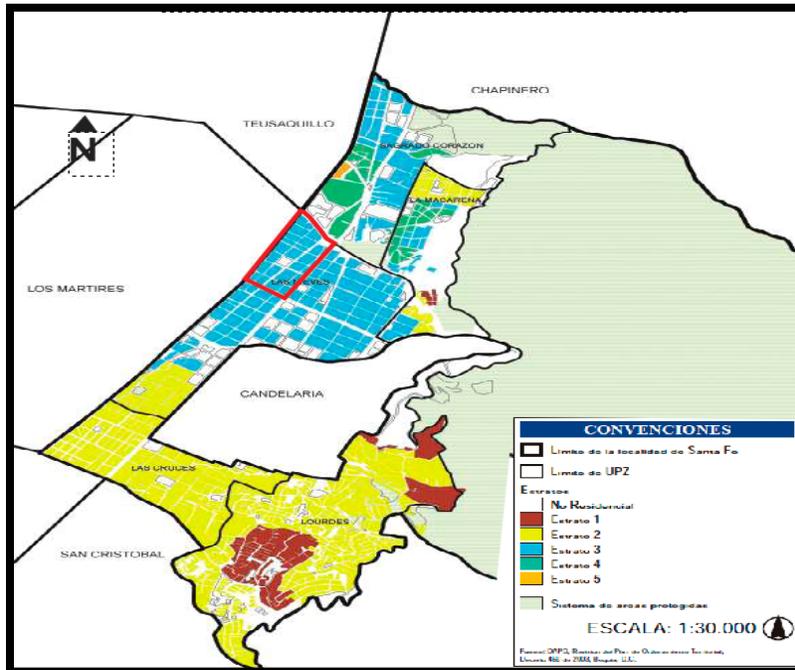
Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013

## Equipamientos



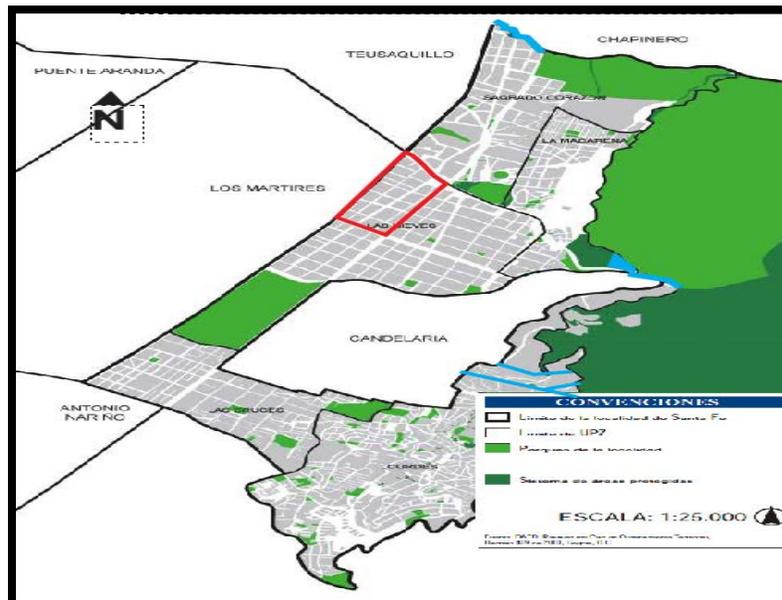
Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013

## Estratificación



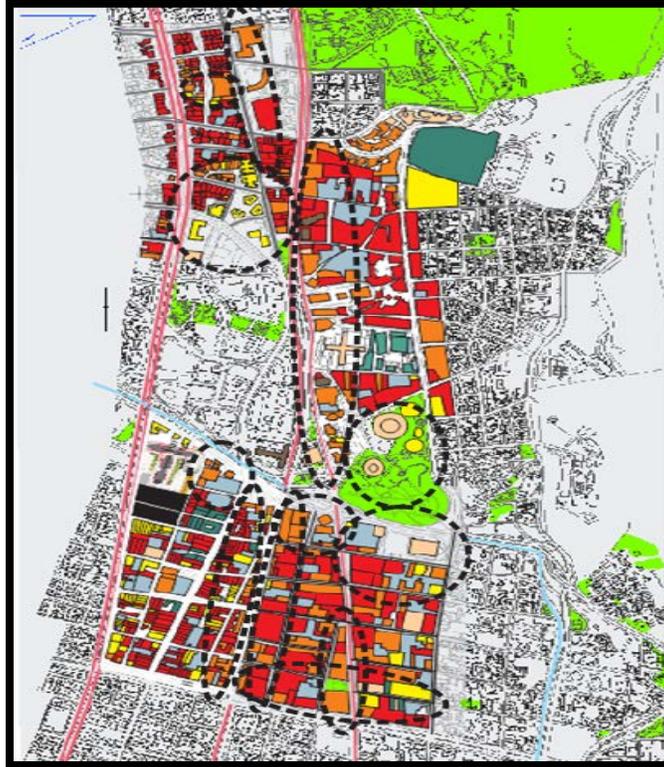
Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013

## Sistema de áreas protegidas

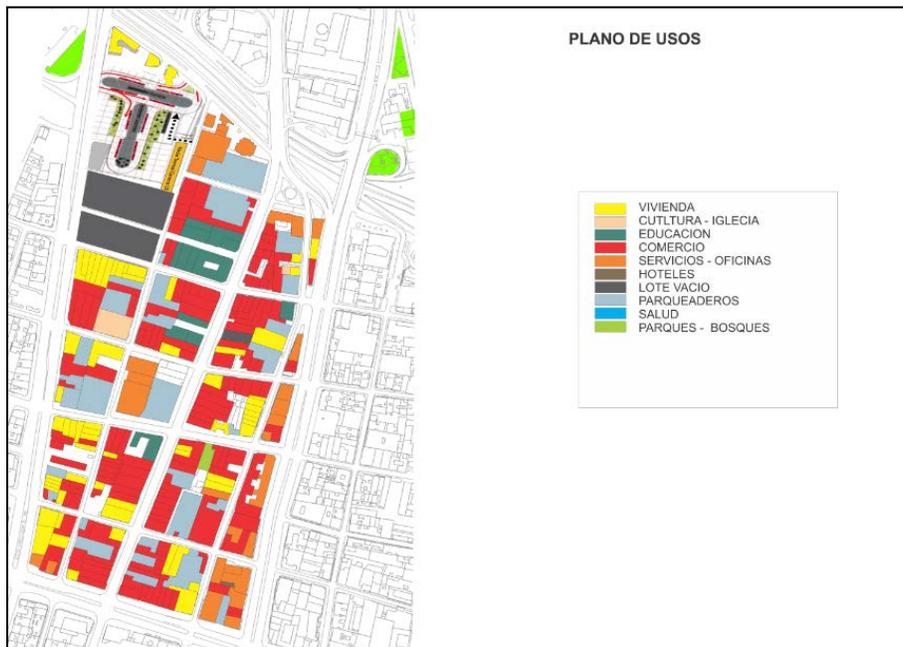


Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013

## Plano de usos



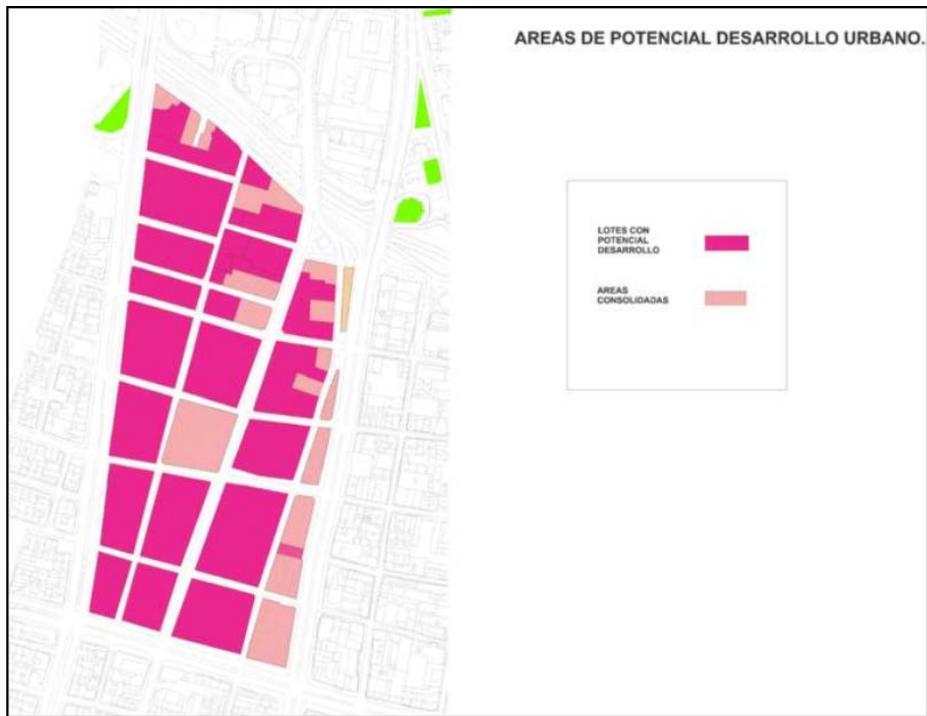
Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013



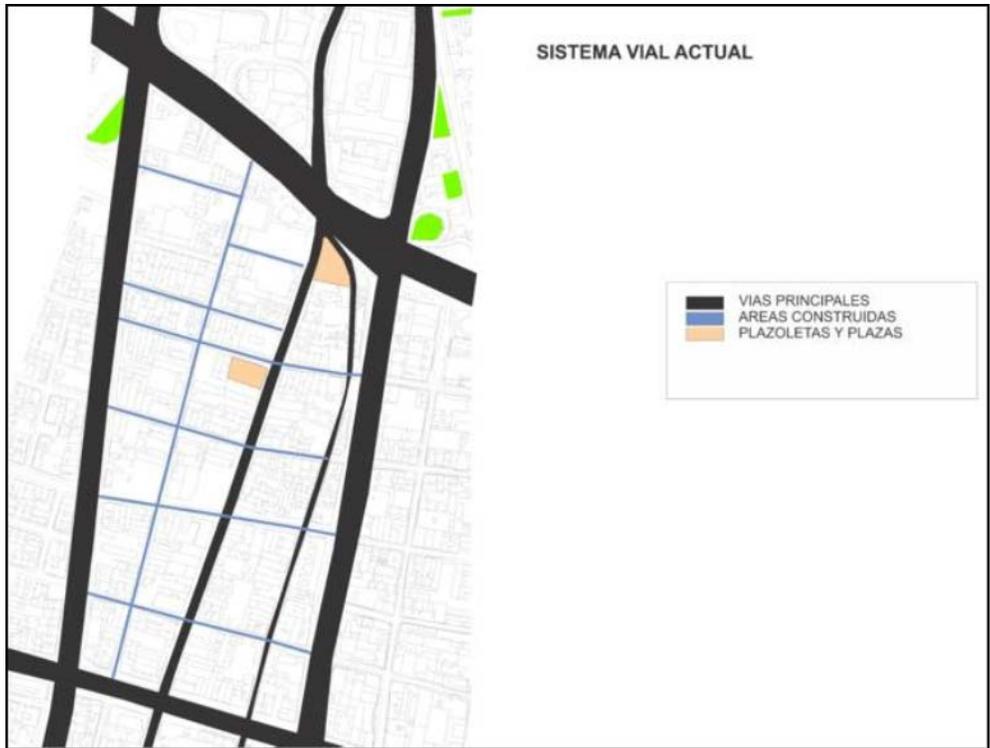
Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013



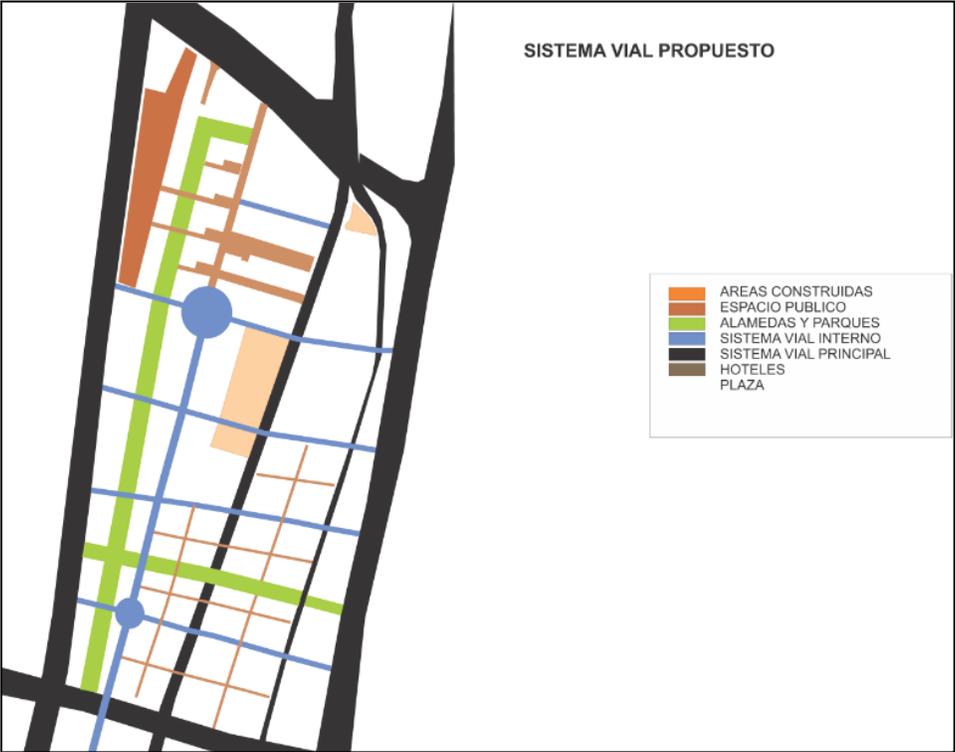
Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013



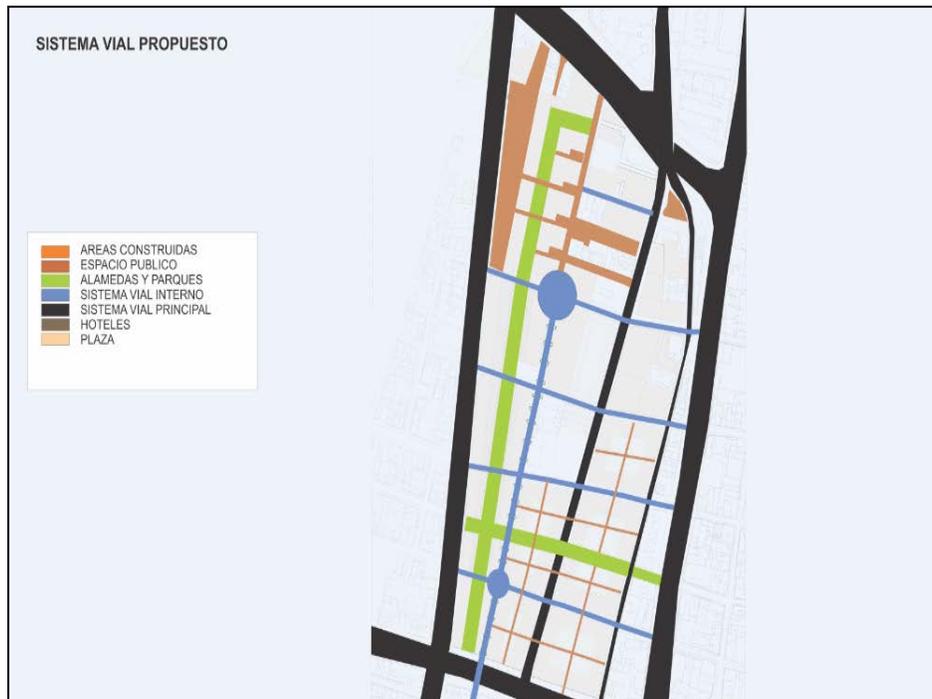
Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013



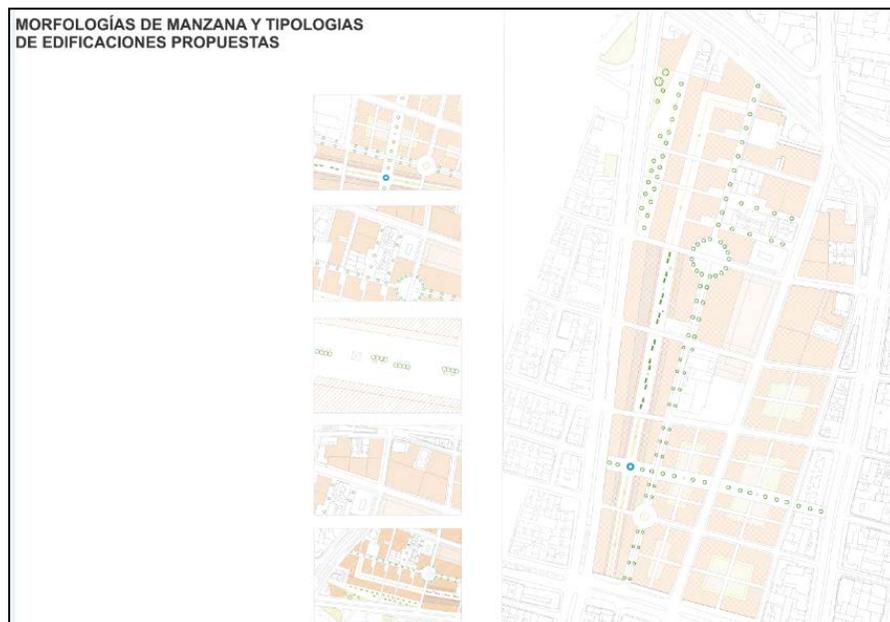
Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013



Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013



Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013



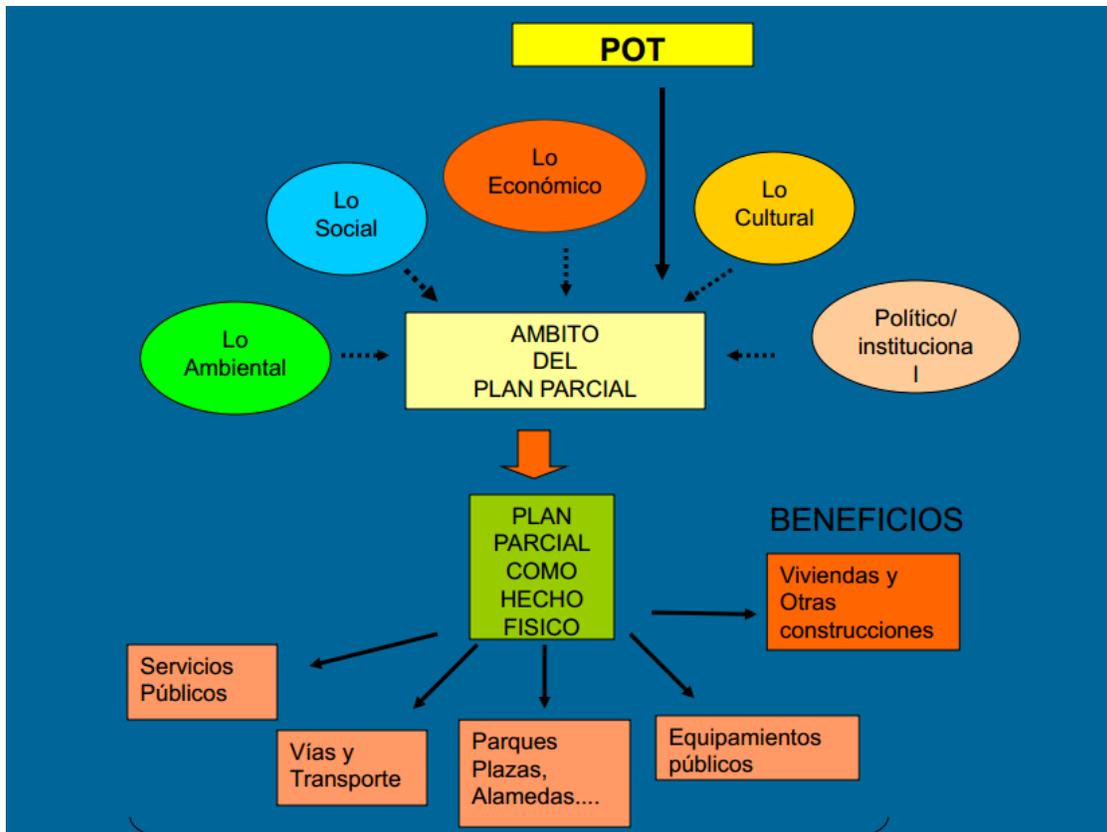
Fuente: el autor con base en investigación de campo 2013

**LISTADO DE BARRIOS POR UPZ  
LOCALIDAD N° 03 DE SANTA FE**

<b>UPZ</b>	<b>BARRIO</b>	<b>NUM</b>	
<b>91 SAGRADO CORAZON</b>	LA MERCED	1	
	PARQUE CENTRAL BAVARIA	1	
	SAGRADO CORAZON	1	
	SAN DIEGO	1	
	SAN MARTIN	1	
	TORRES DEL PARQUE	1	
	<b>SUBTOTAL</b>		
<b>92 LA MACARENA</b>	BOSQUE IZQUIERDO	1	
	GERMANIA	1	
	LA MACARENA	1	
	LA PAZ CENTRO	1	
	LA PERSEVERANCIA	1	
<b>SUBTOTAL</b>			<b>5</b>
<b>93 LAS NIEVES</b>	LA ALAMEDA	1	
	LA CAPUCHINA	1	
	LA VERACRUZ	1	
	LAS NIEVES	1	
	SANTA INES	1	
<b>SUBTOTAL</b>			<b>5</b>
<b>95 LAS CRUCES</b>	LAS CRUCES	1	
	SAN BERNARDO	1	
	<b>SUBTOTAL</b>		
<b>96 LOURDES</b>	ATANASIO GIRARDOT	1	
	CARTAGENA	1	
	EGIPTO	1	
	EGIPTO ALTO (L.C. TURBAY)	1	
	EL BALCON	1	
	EL CONSUELO	1	
	EL DORADO	1	
	EL GUAVIO	1	
	EL MIRADOR	1	
	EL ROCIO	1	
	EL TRIUNFO	1	
	FABRICA DE LOZA	1	
	GRAN COLOMBIA	1	
	LA PERA	1	
	LOS LACHES	1	
	LOURDES	1	
	RAMIREZ	1	
	SAN DIONISIO	1	
	SANTA ROSA DE LIMA	1	
	WTELMA	1	
<b>SUBTOTAL</b>			<b>20</b>
	<b>SUBTOTAL LOCALIDAD</b>		<b>38</b>

Fuente: <http://www.bogota.gov.co/guia/interfaz/usuario/anexos/Listado%20de%20Barrios.pdf>





Fuente: Principios del ordenamiento territorial colombiano. Ley 388 de 1997. Desarrollo Territorial  
<http://www.icesi.edu.co/polis/images/contenido/pdfs/64.POT/6.%20julio%202029.%20planes%20parciales%20de%20ordenamiento%20copia.pdf>

**Anexo 1. Tabla 1. Población por localidad en Bogotá en los años 1973, 1985, 1993, 2003, 2007 y 2010.**

TABLA No. 1						
POBLACIÓN POR LOCALIDAD EN BOGOTÁ EN LOS AÑOS 1973, 1985, 1993, 2003, 2007 Y 2010						
LOCALIDAD	1973	1985	1993	2003	2007	2010
USAQUÉN	71.427	216.320	348.852	441.131	425.192	471.909
CHAPINERO	90.324	110.235	122.991	135.895	122.827	133.471
SANTAFÉ	118.130	120.649	107.044	126.014	109.107	103.593
SAN CRISTOBAL	177.445	346.001	439.559	488.407	407.552	409.628
USME	6.349	164.847	200.892	252.817	298.992	382.654
TUNJUELITO	164.871	85.217	204.367	225.511	184.528	201.843
BOSA	23.871	122.737	215.816	525.459	508.828	583.056
KENNEDY	195.955	561.710	758.870	898.185	951.073	1.019.949
FONTIBÓN	90.060	166.427	201.610	284.449	301.375	345.909
ENGATIVA	319.367	530.610	671.360	796.518	804.470	843.722
SUBA	97.459	334.700	564.658	805.245	923.064	1.068.932
BARRIOS UNIDOS	221.839	199.701	176.552	178.704	223.073	233.781
TEUSAQUILLO	127.251	132.501	126.125	155.841	137.530	146.583
LOS MÁRTIRES	127.768	113.788	95.541	101.755	94.842	97.926
ANTONIO NARIÑO	116.283	111.247	98.355	104.120	116.828	108.307
PUENTE ARANDA	221.776	305.123	282.491	288.890	253.638	258.441
LA CANDELARIA	35.047	30.948	27.450	26.892	22.621	24.144
RAFAEL URIBE	255.454	283.213	379.259	422.969	378.164	377.615
CIUDAD BOLIVAR	35.451	326.118	418.609	602.697	570.619	639.768
<b>BOGOTÁ</b>	<b>2.496.172</b>	<b>4.262.127</b>	<b>5.440.401</b>	<b>6.861.499</b>	<b>6.840.115</b>	<b>7.451.231</b>

De 1973 a 1993, DANE, Censos de Población, Población ajustada  
 2003, DANE - DAPD, ECV-2003  
 2007, DANE - DAPD, ECV - 2007  
 Encuesta Multiproposito 2011

Fuente: Tabla elaborada por el autor del presente trabajo de grado con base en la información tomada de De 1973 a 1993, DANE, Censos de Población, Población ajustada, 2003, DANE - DAPD, ECV-2003, 2007, DANE - DAPD, ECV - 2007, Encuesta Multiproposito 2011.

Fuente: análisis del impacto del proyecto de renovación urbana, parque central Bavaria, dentro del centro internacional de Bogotá, sobre las variables socioeconómicas durante el periodo 1980 y Jennifer Martínez Montoya. 2010.

**Anexo 3. Tabla 3. Número de viviendas por localidad en los años 1973, 1985, 1993, 2003, 2007 y 2010.**

TABLA No. 3						
NÚMERO DE VIVIENDAS POR LOCALIDAD EN LOS AÑOS 1973, 1985, 1993, 2003, 2007 Y 2010						
LOCALIDAD	1973	1985	1993	2003	2007	2010
USAQUÉN	10.611	42.893	80.381	129.410	136.320	152.866
CHAPINERO	18.770	29.782	35.597	52.347	49.592	58.382
SANTAFÉ	19.715	20.919	21.021	39.069	29.173	32.500
SAN CRISTOBAL	23.801	48.556	62.907	121.462	103.138	103.751
USME	989	21.161	49.074	54.231	75.070	99.215
TUNJUELITO	15.430	27.349	28.653	61.840	49.666	54.903
BOSA	3.975	31.472	36.946	132.935	129.811	152.698
KENNEDY	27.057	82.403	105.400	217.690	255.644	276.800
FONTIBÓN	12.650	24.837	32.303	71.825	88.488	100.451
ENGATIVA	39.451	80.653	100.916	214.943	217.035	239.881
SUBA	14.910	58.697	92.571	235.882	282.609	307.555
BARRIOS UNIDOS	29.737	32.605	34.167	50.505	62.712	71.691
TEUSAQUILLO	24.792	31.659	31.302	53.661	47.270	52.871
LOS MARTIRES	20.086	20.325	17.985	26.813	25.410	29.504
ANTONIO NARIÑO	14.210	17.221	16.240	28.487	29.651	28.736
PUENTE ARANDA	28.925	41.661	43.228	75.982	68.913	73.718
LA CANDELARIA	4.811	3.856	4.432	8.325	7.648	9.007
RAFAEL URIBE	27.051	39.360	36.351	102.593	100.985	102.131
CIUDAD BOLIVAR	5.322	31.067	57.503	147.090	135.481	151.036
<b>BOGOTÁ</b>	<b>342.293</b>	<b>686.521</b>	<b>886.977</b>	<b>1.825.090</b>	<b>1.895.960</b>	<b>2.097.697</b>

De 1973 a 1993, DANE, Censos de Población, Población ajustada  
 2003, DANE - DAPD, ECV-2003  
 2007, DANE - DAPD, ECV - 2007  
 Encuesta Multiproposito 2011

Fuente: Tabla elaborada por el autor del presente trabajo de grado con base en la información tomada de De 1973 a 1993, DANE, Censos de Población, Población ajustada, 2003, DANE - DAPD, ECV-2003, 2007, DANE - DAPD, ECV - 2007, Encuesta Multiproposito 2011.

Fuente: análisis del impacto del proyecto de renovación urbana, parque central Bavaria, dentro del centro internacional de Bogotá, sobre las variables socioeconómicas durante el periodo 1980 y Jennifer Martínez Montoya. 2010.

TABLA No. 4						
BOGOTÁ D.C. NÚMERO DE BIENES DE INTERÉS CULTURAL POR LOCALIDADES						
LOCALIDAD	Conservación Integral	Conservación Monumental	Conservación Tipológica	Restitución Parcial	Restitución	Total
USAQUÉN	31	4	34	0	0	69
CHAPINERO	254	4	718	26	3	1.005
SANTAFÉ	136	10	561	5	5	717
SAN CRISTOBAL	16	1	25	0	1	43
USME	3	1	12	0	0	16
TUNJUELITO	2	0	0	0	0	2
BOSA	3	1	14	0	0	18
KENNEDY	6	1	0	0	0	7
FONTIBÓN	4	4	19	0	0	27
ENGATIVA	8	0	2	0	0	10
SUBA	14	4	17	1	0	36
BARRIOS UNIDOS	19	0	387	4	1	411
TEUSAQUILLO	50	3	2.224	7	14	2.298
LOS MARTIRES	56	6	213	1	8	284
ANTONIO NARIÑO	8	1	9	0	0	18
PUENTE ARANDA	15	1	0	0	0	16
LÁ CANDELARIA	0	0	3	0	0	2.093
RAFAEL URIBE	6	2	1	0	0	9
CIUDAD BOLIVAR	1	0	0	0	0	1
BOGOTÁ	632	43	4.239	44	32	7.080

21 Monografías de las Localidades. #3 Santafé. Cuadro No. 5, Bogotá D.C. NUMERO DE BIENES DE INTERES CULTURAL POR LOCALIDADE. Pág. 24.

Fuente: Tabla elaborado por el autor del presente trabajo de grado con base en la información tomada de 21 monografías de las localidades #3 Santafé. Cuadro No. 5, Bogotá D.C. NÚMERO DE BIENES DE INTERES CULTURAL POR LOCALIDADES. Pág. 24.

Fuente: análisis del impacto del proyecto de renovación urbana, parque central Bavaria, dentro del centro internacional de Bogotá, sobre las variables socioeconómicas durante el periodo 1980 y Jennifer Martínez Montoya. 2010.

TABLA No.9											
NUMERO DE EMPRESAS DENTRO DE LA LOCALIDAD DE SANTAFÉ. AÑOS 2000/2010											
EMPRESAS POR SECTORES	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
AGROPECUARIO	16	19	13	29	26	33	29	28	22	24	26
MINERIA	5	4	7	9	13	11	13	12	9	16	20
INDUSTRIA	142	203	203	270	290	279	268	313	284	201	203
CONSTRUCCION	37	57	58	74	87	3	84	148	123	80	94
COMERCIO	601	767	841	925	978	1075	988	978	857	800	840
HOTELES Y RESTAURANTES	159	184	236	298	281	371	287	281	260	211	191
TRANSPORTE	82	79	100	182	167	191	173	149	104	86	77
FINANCIERO	39	47	54	78	69	55	57	55	37	35	50
INMOBILIARIO Y EMPRESARIALES	218	249	260	324	350	278	299	298	297	314	348
EDUCACION	5	10	2	13	10	8	7	5	4	6	6
SERVICIOS SOCIALES	8	18	20	19	18	13	15	20	13	21	26
OTROS SERVICIOS	52	52	82	129	107	98	99	79	57	62	54
TOTAL	1364	1689	1876	2350	2396	2415	2319	2366	2067	1856	1935

INFORMACION DE LA CAMARA DE COMERCIO PARA BOGOTA POR LOCALIDAD Y UPZ. PERIODO 2000 / 2010. NUMERO DE EMPRESAS POR LOCALIDAD Y UPZ

Fuente: Tabla elaborada por el autor del presente trabajo de grado con base en la información tomada de INFORMACION DE L CAMARA DE COMERCIO PARA BOGOTA POR LOCALIDA Y UZ. PERIODO 2000 / 2010. NUMERO DE EMPRESAS POR LOCALIDAD Y UPZ.

Fuente: análisis del impacto del proyecto de renovación urbana, parque central Bavaria, dentro del centro internacional de Bogotá, sobre las variables socioeconómicas durante el periodo 1980 y Jennifer Martínez Montoya. 2010.