

**Renovación urbana y desterritorialización.**  
**Análisis del plan parcial Estacion Central Bogotá**  
**Pedro Enrique Palacios Roberto**  
**Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia**

**Nota del autor**

**Trabajo de Investigación Presentado a la Universidad Pedagógica y Tecnológica de Colombia y al Instituto Geográfico Agustín Codazzi en cumplimiento de los requisitos para el Título de Magister en Geografía bajo la Tutoría del Doctor Jaime Bonilla Godoy del Programa de Estudios de Posgrado en Geografía (EPG),**  
**Correspondencia: penparo@hotmail.com**

**Bogotá D.C., 2015**

## Dedicatoria

*A mi esposa Blanca Cecilia*

*A mis hijos Camila, Cristian y Felipe*

*Quienes son el motor y la motivación de la mayoría de mis esfuerzos lo cual disfruto a pesar de las adversidades que en el camino se presenten.*

*A mi madre quien cuando yo era un niño y disfrutaba a diario del espacio que me brindaba la calle de mi barriada para jugar y divertirme, vaticino mi futuro con la siguiente frase “Usted no va a servir si no para medir calles” que sabia frase, pues quien mejor para medirlas desde todos sus ángulos, dimensiones y perspectivas que un ingeniero topográfico con maestría en geografía.*

*A mis hermanos Argemiro, Sandra, Edwin, Oscar, (p) Stella y Esperanza por su eterno cariño, compañía, colaboración y unión, adicionalmente por agrandar la familia con sus compañeros y brindarme los maravillosos sobrinos que tengo a quienes también agradezco.*

*A Jairito, Betty mi suegra Blanca y todo el resto de mi familia incluyendo la que conseguí al casarme con Ceci por estar contenidos en mi espacio y ser parte de mi territorio personal, mil gracias*

## **Agradecimientos**

A mi Tutor el Dr. Bonilla y jurados Rafael y Julio Cesar por sus enriquecedores comentarios alientos y aportes a este trabajo.

A los docentes, directivos y compañeros de la Maestría por el intercambio de conocimiento y experiencias compartidas en el proceso académico recorrido.

Mil gracias.

## **Contenido**

**Resumen, 13**

**Abstract, 15**

**Introducción, 17**

**Justificación del planteamiento del problema, 18**

**Formulación del problema, 20**

**Objetivos, 20**

**Objetivo general, 20**

**Objetivos específicos, 20**

**Hipótesis, 21**

**Definición temporal y espacial, 21**

**Estructura del documento, 27**

**Antecedentes teóricos de la renovación urbana y el territorio desde la geografía social urbana, 29**

**Renovación urbana, 31**

**Territorialidad, desterritorialización y reterritorialización, 43**

**Territorio, 43**

**La territorialización, 52**

**La desterritorialización, 53**

**La reterritorialización, 55**

**Antecedentes de la investigación en renovación urbana en Bogotá, 57**

**Metodología, 61**

**Diseño o tipo de investigación, 61**

**Variables, 61**

**Escalas, 62**

**Temporalidad, 63**

**Procedimiento, 63**

**Fase 1 recolección de la información, 63**

**Fase 2 procesamiento Sistematización de la información, 65**

**Fase 3 el análisis, 65**

**Actores y normatividad, 65**

**Variables de tipo cuantitativo, 66**

**Población, 66**

**Densidad de población, 66**

**Valor del suelo urbano, 67**

**Análisis de morfología urbana, 67**

**Análisis de la complejidad urbana, 69**

**Equilibrio entre el espacio residencial y la actividad (AR), 70**

**Cohesión social, 71**

**Índices calculados, 72**

**Variables de tipo cualitativo, 73**

**Modelo de análisis espacial con SIG, 75**

**Resultados, 78**

**Actores y normatividad, contextualización plan parcial estación central, 78**

**Marco jurídico, 78**

**Normatividad, 78**

**Actores institucionales, 80**

**Actores sociales, 86**

**Factores cuantitativos PPRUEC, 93****Población, 94****Densidad de población, 94****Valor del suelo, 97****Morfología urbana, 113****Complejidad urbana, 116****Cohesión social, 117****Factores cualitativos PPRUEC, 122****VARIABLES CUALITATIVAS, 122****Aceptación hacia el proyecto, 122****Apego al espacio ocupado, 126****Participación en el proyecto, 128****Reubicación espacial, 128****Percepción en el cambio de modo de vida, 130****El nuevo sitio de vivienda, 131****Análisis multivariados, 132****Percepción de los colindantes, 136****Aceptación o no hacia el proyecto por parte de los propietarios colindantes, 137****Percepción sobre las relaciones sociales por parte de los colindantes, 138****Territorialización, desterritorialización y reterritorialización (TDR) en el plan parcial de renovación urbana estación central, 141****Territorialización, 141****Desterritorialización, 142****Reterritorialización, 144**

**Conclusiones, 146**

**Los factores cuantitativos, 146**

**Los factores cualitativos, 148**

**Dinámica de territorialización desterritorialización y reterritorialización (TDR), en el plan parcial de renovación urbana estación central, 150**

**Referencias, 153**

**Apéndices, 162**

**Lista de tablas**

Tabla 1.	Fases de la investigación: variables métodos y resultados, 62
Tabla 2.	Número de predios intervenidos, 85
Tabla 3.	Variación en la densidad de población, 96
Tabla 4.	Incremento del valor del suelo de uso residencial y comercial. 2000 – 2010, 99
Tabla 5.	Valores del terreno en 2010, 102
Tabla 6.	Índice de incremento del valor del suelo para los predios ubicados sobre la Avenida Caracas, 103
Tabla 7.	Incremento del valor del suelo en el sector del proyecto, Incremento por dinámica inmobiliaria sector aledaño e Incremento promedio por anuncio de proyecto, 105
Tabla 8.	Precio del suelo entre los años 2007 y 2010, 105
Tabla 9.	Valor por metro cuadrado recibido por los propietarios a cambio de la venta de su inmueble en 2010, tasa de usura 2015 rentabilidad hasta la mitad de 2015, 108
Tabla 10.	Indicador Aviv, 114
Tabla 11.	Indicador CA, 114
Tabla 12.	Indicador CC, 115
Tabla 13.	Equilibrio entre actividad y residencia. (AR), 117
Tabla 14.	Índice de envejecimiento (IE), 118
Tabla 15.	Titulados de tercer grado. (Tit), 119
Tabla 16.	Vivienda protegida. (VPO), 120



### Lista de figuras

- Figura 1. Centro urbano Antonio Nariño Bogotá, 22
- Figura 2. Edificios emblemáticos de Centro de Bogotá, 23
- Figura 3. Localización de las áreas de renovación urbana de la ciudad de Bogotá D.C, 24
- Figura 4. Mapa de localización del proyecto, 25
- Figura 5. Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central, 27
- Figura 6. Modelo de Análisis espacial con SIG. Fuente: Elaboración propia, 75
- Figura 7. Transformación Av. Caracas con 24 desde el antiguo Bolívar Bolo Club hacia la estación Central, 83
- Figura 8. Predios a intervenir, 84
- Figura 9. Proyecto estación central desarrollo vial de conexión troncales de Transmilenio, 85
- Figura 10. Condición de tenencia de los residentes en la zona intervenida, 87
- Figura 11. Condición de tenencia de los no residentes en la zona intervenida, 87
- Figura 12. Análisis erario, 88
- Figura 13. Ocupantes según género, 88
- Figura 14. Análisis de escolaridad Hb. mayores de 18 años, 89
- Figura 15. Ingresos familiares mensuales, 89
- Figura 16. Relación de los fenómenos de desterritorialización – segregación – Gentrificación, 93
- Figura 17. Variación de la población en las localidades de Santa Fe y Los Mártires. (2000 – 2010), 95
- Figura 18. Comportamiento del valor M2 del suelo comercial, 98
- Figura 19. Comportamiento del valor M2 del suelo residencial, 98
- Figura 20. Vista predios medianeros internos Proyecto Estación Central, 101

- Figura 21. Vista predio esquinero sobre Avenida Caracas Proyecto Estación Central, 101
- Figura 22. Vista predios medianeros sobre Avenida Caracas Proyecto Estación Central, 102
- Figura 23. ¿Aportó su predio para recibir otro a cambio en el Plan Parcial de Renovación Urbana?, 111
- Figura 24. ¿Por qué aceptó vender su predio para dar paso al proyecto?, 112
- Figura 25. Vista demolición predios internos Proyecto Estación Central, 112
- Figura 26. Vista demolición predios internos Proyecto Estación Central, 113
- Figura 27. Encuesta aplicada a propietarios de inmuebles en el sitio intervenido, 123
- Figura 28. Encuesta aplicada a colindantes de inmuebles en el sitio, 124
- Figura 29. Encuestados que son propietarios de inmuebles en el sitio intervenido, 125
- Figura 30. ¿Por qué escogió su ubicación actual?, 125
- Figura 31. ¿Por qué no se quedó a vivir en el mismo sector?, 126
- Figura 32. ¿Fue fácil dejar el espacio que habitaba?, 126
- Figura 33. ¿Por qué fue difícil o fácil dejar el espacio?, 127
- Figura 34. Líneas de fuga, 129
- Figura 35. El proyecto cambio su modo de vida, 130
- Figura 36. ¿Cree que las relaciones sociales del sector se verán afectadas?, 130
- Figura 37. Cambio en el modo de vida vs. Motivo de la no permanencia en el sector, 132
- Figura 38. Dificultad en dejar el lugar vs. Cambio en el modo de vida, 133
- Figura 39. Participación en el proyecto vs. Conformidad, 134
- Figura 40. Dificultad del cambio espacial vs. Tiempo vivido en el sector intervenido, 135
- Figura 41. Lugar de residencia, 136

- Figura 42. ¿Considera positivo el proyecto de Renovación Urbana?, 137
- Figura 43. Es positivo o negativo el proyecto de Renovación urbana, 137
- Figura 44. El proyecto de Renovación Urbana afectará las relaciones sociales del sector, 138
- Figura 45. ¿Cómo afectará las relaciones sociales del sector el proyecto, 139
- Figura 46. Lugar de residencia vs. Cambio en el modo de vida debido al proyecto, 139

### **Lista de apéndices**

- Apéndice A. Preguntas orientadoras para la realización de entrevistas referentes al Proyecto de Renovación Urbana Estación Central. Cuestionario 1 y Cuestionario 2, 163
- Apéndice B. Contextualización realizada por el entrevistador a los encuestados que conocían parcialmente o desconocían el proyecto, 165
- Apéndice C. Cronología del plan parcial de renovación estación central, 167
- Apéndice D. Análisis incremento poblacional bogotá por localidades, 172
- Apéndice E. Método residual mixto, 173
- Apéndice F. Notas al pie, 174

## **Resumen**

El deterioro físico, económico y social de las áreas centrales de las ciudades resultante de la dinámica urbana, la falta de inversión, la sobrecarga poblacional y de servicios conllevan a la desvalorización de dichos sectores, esto, aunado a la necesidad de frenar la expansión urbana y lograr ciudades compactas encuentra en los procesos de renovación urbana uno de sus mejores aliados con el fin de mitigar los aspectos negativos de las ciudades y de re-direccionar los centros urbanos hacia ciudades más competentes y acordes a las dinámicas de globalización. La implementación de los planes de renovación urbana hace necesario apartar a la población residente del lugar a intervenir dando paso a cambios en la infraestructura, el paisaje urbano, las características de los ocupantes, la economía y en algunos casos del uso del suelo de conformidad con los planes de Desarrollo Municipal y el POT. Analizar desde la perspectiva geográfica si apartar a dicha población de su lugar de hábitat genera una percepción de pérdida del espacio o lugar sobre el cual existía identidad y apropiación de manera tal que se interprete como pérdida de territorio (desterritorialización) se hace necesario. El eje principal de esta investigación es el análisis del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central (PPRUEC) en sus componentes económico, social y espacial. Tomando como marco analítico la geografía social urbana, se caracterizaron los actores implicados en el proyecto y se estudia la percepción de los actores principales comprendidos por los ocupantes y colindantes del sector a intervenir por el PPRUEC. Mediante el análisis de factores cuantitativos y cualitativos se evidenciaron impactos sociales generados por el desarrollo e implementación del (PPRUEC) y su relación con procesos de segregación socio espacial y desterritorialización. La Tesis contribuye a la discusión de la geografía urbana relacionada con procesos de

segregación espacial y desterritorialización representados por los cambios en la condición socio-económica de los habitantes de sectores intervenidos por procesos de Renovación Urbana.

***Palabras clave:*** renovación urbana, desterritorialización, plan parcial, estación central Bogotá

### **Abstract**

The physical, economic and social deterioration of the central areas of the cities as a result of the urban dynamics, the lack of investment, the overpopulation and the overload of services lead to the devaluation of the above mentioned sectors, this, united to the need to stop the urban expansion and the need to achieve compact cities, finds in the processes of urban renovation one of his better allies in order to mitigate the negative aspects of the cities and to re-direction the urban centers towards cities competent inside the dynamics of globalization. The implementation of the plans of urban renovation makes necessary to separate the resident population in the place to be intervened, leading to changes in the infrastructure, the urban landscape, the characteristics of the occupants, the economy and in some cases of the use of the soil of conformity with the plans of Municipal Development and the POT. To analyze from the geographical perspective if to separate the above mentioned population of its place of habitat generates a perception of loss of the space or place on which identity and appropriation existed, in such way that is interpreted as a loss of territory, becomes necessary. The main focus of this research is the analysis of the Urban Renewal Partial Plan Central Station (PPRUEC) in its economic, social and spatial components. Using as the analytical framework the urban social geography, the actors involved in the project were characterized, and it also was studied the perception of the principal actors understood as the occupants and adjacent neighbors of the place to be intervened in the PPRUEC. Analyzing some quantitative and qualitative factors, the social impacts generated by the development and implementation of the (PPRUEC) were evident and so it was their relationship with processes of socio spatial segregation and deterritorialización. The thesis makes a contribution to the discussion of urban geography related to processes of

socio spatial segregation and deterritorialization represented by changes in the socio-economic condition of the habitants of sectors were there are performed processes of Urban Renewal.

**Keywords:** Central urban renewal, deterritorialization, partial plan, Bogota station  
Central



## **Renovación urbana y desterritorialización.**

### **Análisis del plan parcial Estación Central Bogotá**

El crecimiento poblacional que se presenta en las grandes urbes trae consigo una sobrecarga para el espacio y gran demanda de servicios y productos que dejan una huella que con el tiempo se manifiesta en el deterioro físico, económico y social de las ciudades. Como estrategia de mitigación a esta situación de deterioro surge la renovación urbana, para su implementación y el cumplimiento de sus objetivos necesita desplazar la población residente en el lugar a intervenir dando paso a cambios en la infraestructura, el paisaje urbano, las características de los ocupantes de dicho espacio, la economía, la ecología urbana y, en algunos casos al uso del suelo de conformidad con los planes de Desarrollo Municipal y el POT.

La revitalización de áreas urbanas en situación de deterioro representa uno de los desafíos más importantes de la planificación urbana en la actualidad. Es necesario que las ciudades brinden calidad de vida y seguridad a sus habitantes además de generar un ambiente confiable a turistas e inversionistas nacionales y extranjeros. Sin embargo es de suma importancia la inclusión de componentes que garanticen la Cohesión social y desminuyan la segregación espacial en busca de disminuir la brecha generada por la desigualdad socio económica de las ciudades y de la región a la que estas pertenecen.

El eje principal de esta investigación, es el análisis del Plan Parcial de renovación urbana Estación Central (PPRUEC), adoptado por el decreto 213 de mayo de 2013 de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C. en sus componentes económico, social y espacial tomando como marco analítico la geografía social urbana. Se busca evidenciar impactos sociales generados por su desarrollo e implementación y relacionados con la cohesión y equilibrio de lo económico y lo social en la ciudad.

El estudio caracteriza los actores implicados en el proyecto y aborda la percepción de los actores principales comprendidos por los ocupantes y colindantes del sector a intervenir por el PPRUEC. se analizan variables cuantitativas y cualitativas que ayudan a entender la dinámica espacial y territorial de la población intervenida y se presentan las conclusiones del estudio.

### **Justificación del problema de investigación**

La renovación urbana, que comprende desarrollos inmobiliarios habitacionales y comerciales es un proceso por medio del cual las autoridades locales trabajan para atraer la inversión privada, enfocándose en zonas urbanas estratégicamente elegidas, uno de sus propósitos es la recuperación de áreas envejecidas o con deterioro físico económico y social a través de la transformación de edificaciones, equipamientos e infraestructuras de la ciudad. La renovación urbana tiene también la intención de adaptar el espacio urbano a nuevos usos y actividades demandadas de acuerdo con los instrumentos de planificación PDM y POT.

La renovación urbana es un fenómeno complejo que puede tomar muy diferentes caminos y está relacionado con otros tipos de procesos urbanos como la rehabilitación, la demolición, la reconstrucción, el redesarrollo, la gentrificación o la invasión-sucesión. Término desarrollado por la escuela de Chicago, tiene que ver con la sustitución de la población de una zona, normalmente debido a un proceso de renovación urbana. (Cervera, 2013).

Pero ¿Qué implicaciones conlleva la transformación del espacio urbano?, ¿Cuáles son las repercusiones de un proyecto de renovación urbana en la economía, la cultura, el medio ambiente, el espacio geográfico y el lugar que dan paso a dicha renovación?, ¿Pueden los habitantes tradicionales ocupar nuevamente el territorio después de que

éste sea intervenido?, ¿Están concebidos los proyectos de renovación urbana con visión de cohesión social?, ¿Quiénes se benefician y quienes se afectan por dichos proyectos? Estos son algunos de los interrogantes de quienes viven, observan y/o estudian los proyectos de renovación urbana, y que merecen ser investigados desde la perspectiva geográfica para entender sus implicaciones sociales y la forma en que afectan favorablemente o no el espacio urbano.

En Bogotá en la actualidad se adelantan cerca de 30 planes de renovación urbana, la gran mayoría se desarrollan en el centro de la ciudad y otros en la zona nor-oriental como el del Chicó – Lago y en el occidente específicamente sobre la calle 26 en cercanías al aeropuerto internacional el Dorado, se intervienen sectores cuyas construcciones y población han llegado a cierto nivel de degradación física y social, o que no se están llevando a su mayor potencialidad y aprovechamiento.

Actualmente el centro de Bogotá es habitado por unas 250.000 personas y frecuentado diariamente por cerca de un millón (ERU, 2012). Allí se desarrollan obras de infraestructura vial que mantienen desde hace unos años un constante caos de movilidad. El plan de renovación urbana del centro busca “revitalizarlo” y duplicar el número actual de habitantes en el sector.

Este estudio pretende establecer si la implementación de los planes de renovación urbana con su propósito de revitalización y re-densificación, contribuyen a resolver los problemas sociales de quienes viven en el lugar a intervenir, manifiestos por el deterioro físico y económico del sector, el abandono de construcciones y su invasión por habitantes de la calle, implantación de expendios de droga, casas de lenocinio e inseguridad, o si estos problemas son pasados por alto, se desplazan y posiblemente se incrementan. Por esta razón se busca resolver el siguiente cuestionamiento

### **Planteamiento del problema.**

¿Puede considerarse que la desterritorialización y la segregación social son consecuencias de la implementación del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central en Bogotá?

El caso de estudio para el desarrollo de la investigación es el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central, localizado en la zona de integración urbana, regional e internacional denominada Centro histórico e internacional de Bogotá.

### **Objetivos de investigación**

#### **Objetivo general.**

Analizar e identificar elementos que permitan establecer si la implementación del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central de Bogotá, es un factor que contribuye a la desterritorialización y a la segregación socio- espacial.

#### **Objetivos específicos.**

1. Identificar y caracterizar los actores y la normatividad que se relacionan con el desarrollo e implementación del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central.
2. Analizar factores cuantitativos tales como población, densificación, valor del suelo, Morfología urbana, Complejidad Urbana, y Cohesión Social, para entender la dinámica del espacio antes y después de la implementación de un Plan Parcial de Renovación Urbana y si estos se relacionan con los fenómenos de segregación socio espacial.
3. Reconocer la percepción de los habitantes del sector donde se desarrolla el Plan Parcial de Renovación Urbana, como agentes sociales implicados directa e

indirectamente en el proyecto, mediante factores cualitativos como aceptación hacia el proyecto, apego al espacio ocupado, tipo de participación en el proyecto, reubicación espacial, incidencia en el modo de vida, y en las relaciones sociales, con el fin de determinar la relación entre renovación urbana y territorio.

4. Relacionar la dinámica de Territorialización Desterritorialización y Reterritorialización (TDR), con el proceso de implementación del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central.

### **Hipótesis**

La estructuración, implementación y ejecución del plan parcial de renovación urbana Estación Central en Bogotá, no ofrece soluciones de fondo a los problemas sociales que presenta el espacio geográfico a intervenir. Al contrario se convierte en un factor generador de segregación socio espacial y de desterritorialización urbana, y están configurados al servicio de diferentes intereses económicos que priman sobre el interés general de actores sociales con realidades económicas, culturales y políticas heterogéneas.

### **Definición temporal y espacial del Plan Parcial de Renovación objeto de investigación.**

La segunda guerra mundial, la guerra fría y la crisis del petróleo de 1970, impulsaron cambios extraordinarios sin precedentes en su magnitud que experimentó la economía mundial en la postguerra. El mundo de la segunda mitad del siglo XX se urbanizó configurándose las mayores aglomeraciones del planeta.

Bogotá percibió una transformación radical que se tradujo en el proceso de modernización de su infraestructura física, la aceleración de la industrialización,

acumulación de capital, inmigración rural, la urbanización formal e informal, construcción de barrios de vivienda masiva en serie, sectores industriales de grandes fábricas, torres de oficinas y de vivienda, la apertura de nuevas avenidas y surgieron además nuevas centralidades o polos de actividad con funciones económicas y administrativas (centros de abasto, administrativos y económicos que se consolidaron en sectores urbanos hoy reconocibles en Paloquemao, el CAN (Centro Administrativo Nacional) y el Centro Internacional Tequendama) y algunos sectores del centro que mantuvieron funciones político-administrativas. La ciudad se masificó pasando de, “715.150 habitantes en 1951, a tener 2.645.993 habitantes en 1973”. (DANE, censos poblacionales 1951 y 1973). Esta época se identifica como los años dorados de la construcción en la ciudad.



*Figura 1.* Centro urbano Antonio Nariño Bogotá. Fuente. Beer, P. (2005). Metamorfosis de una ciudad, Bogotá en la lente de Paul Beer. Bogotá D.C.: Alcaldía Mayor De Bogotá- Instituto Distrital de Cultura y Turismo. Recuperado de <http://portael.bogota.gov.co/vis/meta.htm>.

El desplazamiento de la población rural y de las regiones aledañas a la capital atraídas por el desarrollo y las oportunidades laborales con llevó al incremento de la población, el comercio y los servicios dando inicio a la construcción de edificios en altura, (la expansión del área edificada y la aparición de la bonanza cafetera) estimularon la valorización de los terrenos en algunas zonas de la ciudad en especial en el centro de la ciudad, los iconos de la construcción en altura que han influido en este proceso son:

1958 (Edificio del Banco de Bogotá, 87 metros, 22 pisos).

1963 (Edificio Bavaria, 113 metros, 29 pisos).

1969 (Edificio de Avianca, 161 metros, 41pisos).

1970 (Torre de Seguros Tequendama, 122 metros, 38 pisos).

1977 (Centro Comercio Internacional B.C. Davivienda, 190 metros, 50 pisos).

1979 (Torre Colpatria, 198 metros, 48 pisos).

Actualmente (Proyecto Bacata BD, 256 metros 56 pisos).

Símbolos de la sociedad moderna y de las fuerzas económicas que la impulsaban.



Edificio Banco de Bogotá

Edificio Avianca

Centro Internacional

*Figura 2.* Edificios emblemáticos de Centro de Bogotá. Fuente. . Beer, P. (2005). *Metamorfosis de una ciudad, Bogotá en la lente de Paul Beer.* Bogotá D.C.: Alcaldía Mayor De Bogotá- Instituto Distrital de Cultura y Turismo. Recuperado de <http://portael.bogota.gov.co/vis/meta.htm>.



Bogotá cuenta con una superficie total de 175.000 hectáreas siendo 40.000 urbanas y de expansión, de estas 847.55 pertenecen a zonas de renovación urbana de las cuales 403.5 hectáreas se ubican en el centro de la ciudad en donde los procesos de renovación se están implementando desde 1998 con la recuperación de espacios públicos como el de la plaza de San Victorino. Los espacios escogidos para la renovación apuntan por lo general a sectores que han llegado a cierto nivel de degradación física y social. Gráfico No. 1.



Figura 3. Localización de las áreas de renovación urbana de la ciudad de Bogotá D.C  
Fuente. ERU (2012), <http://www.eru.gov.co/>



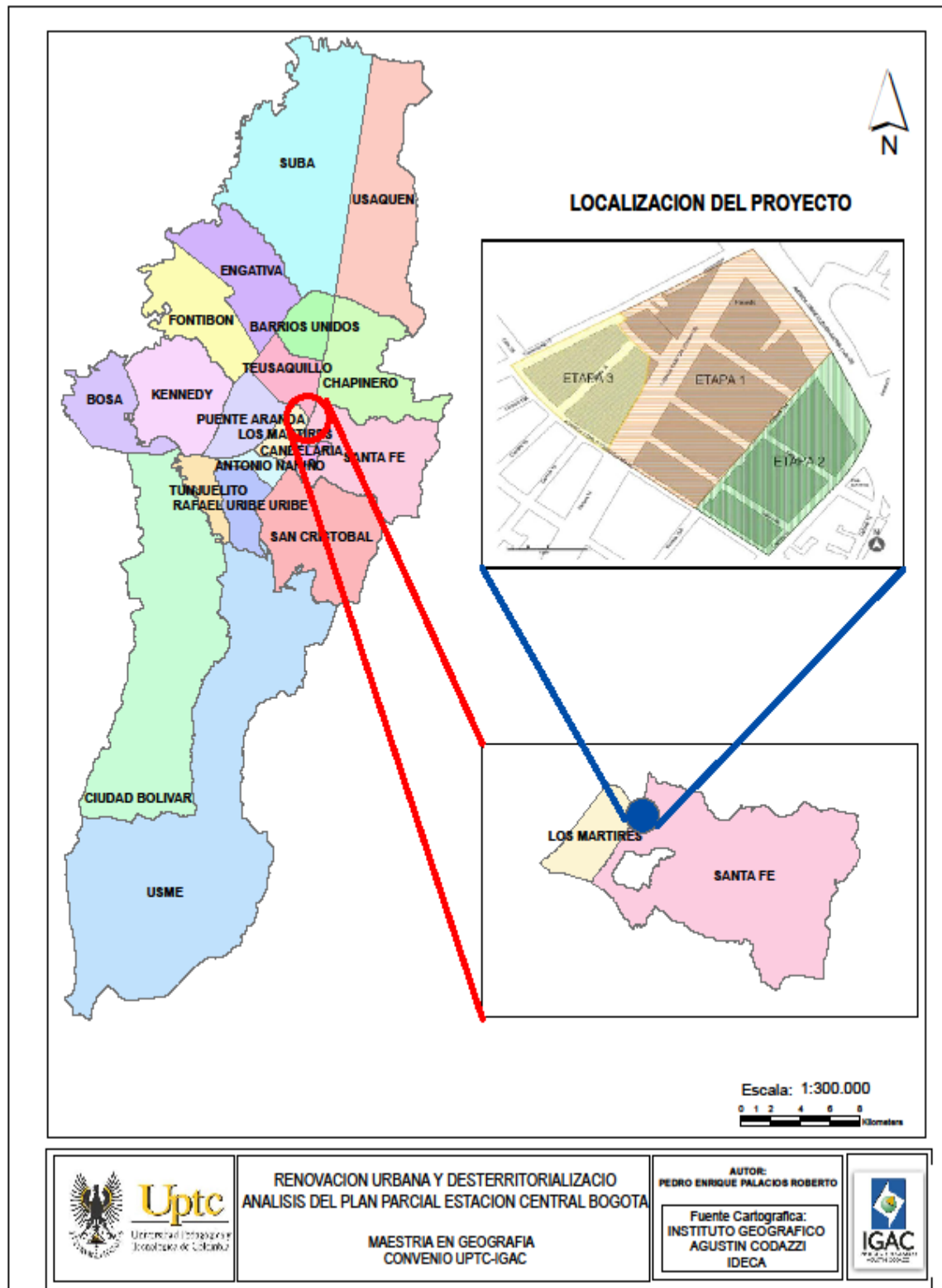


Figura 4. Mapa de localización del proyecto. Fuente: Elaboración propia con shapes de <http://www.ideca.gov.co/>. E imagen de ubicación específica ERU. <http://www.eru.gov.co/>

Esta investigación aborda el caso del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central que comprende un área de 10,7 hectáreas el Centro Histórico e Internacional de Bogotá, la elección del tema deriva de la coyuntura entre el desarrollo del trabajo de investigación y de debate que estos proyectos han suscitado en términos de la opinión y la política públicas, dado que este plan parcial se encuentra en pleno desarrollo. Esto puede permitir un acceso más dinámico a la información y al contacto directo con actores del proyecto que son objeto primordial de este estudio. El proyecto espacialmente limitada de la siguiente forma:

De oriente a occidente desde la carrera 13 hasta la transversal 17, y de norte a sur desde la calle 26 hasta la calle 24. El área objeto de intervención, según la ERU, abarca una extensión de 10,7 hectáreas, que se encuentran distribuidas en once manzanas, 227 predios y 107.000 m<sup>2</sup>. (Ver Mapa figura 4). Se intervienen las manzanas 1, 2, 3, 4, 9, 10 y 11 del barrio La Alameda en la localidad de los Mártires y 1, 2, 3 y 7 del Barrio Santa Fe en la localidad de Santa Fe.

El período a estudiar es el comprendido entre finales del año 2009, cuando se inician los estudios de adquisición predial, y mediados de 2015, cuando se han implementado las obras de la Fase III de Transmilenio y se están iniciando los desarrollos inmobiliarios.

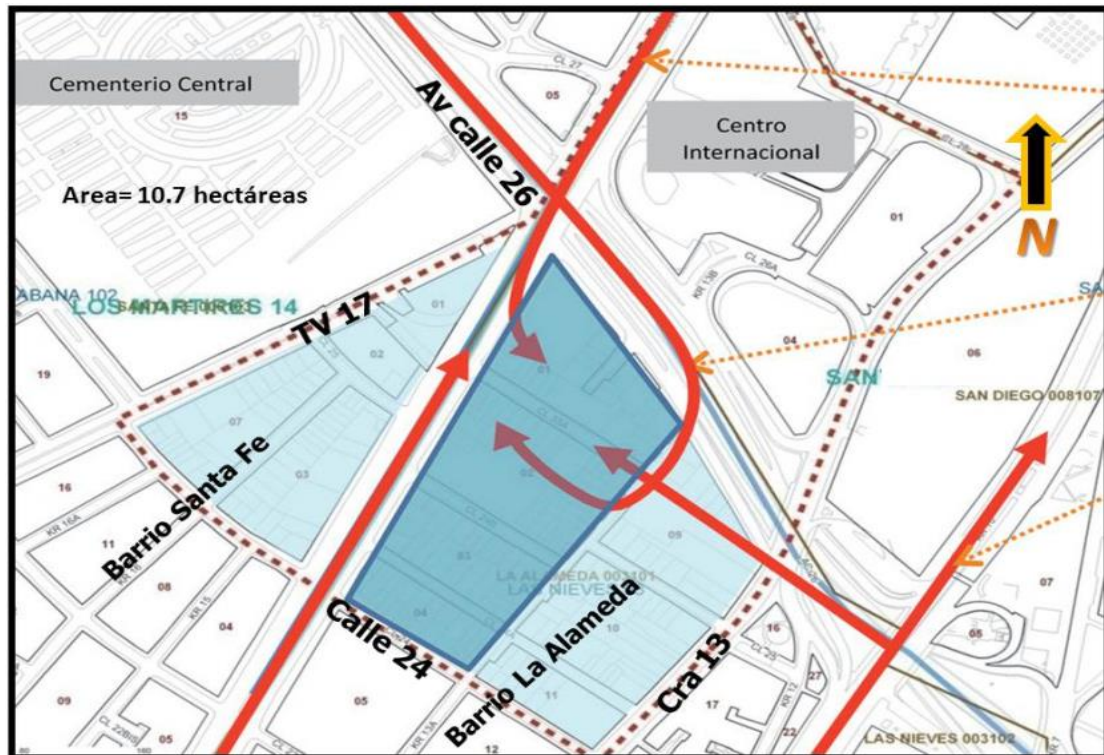


Figura 5. Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central. Fuente ERU (2012), <http://www.eru.gov.co/>

### Estructura del documento

El presente documento está estructurado en los siguientes capítulos:

Capítulo 1, desarrolla el marco conceptual en dos secciones sobre los términos de renovación urbana y territorio, usando como marco de referencia los planteamientos de la geografía social urbana. Por su parte el

Capítulo 2, presenta la metodología utilizada para cumplir con los objetivos de la investigación. El

Capítulo 3, desarrolla la contextualización del Plan parcial de Renovación Urbana Estación Central a fin de entender la complejidad social y espacial de este proceso y reconocer los actores que hacen parte del mismo.

El Capítulo 4, estudia factores cuantitativos tales como: población, densificación, valor del suelo, Morfología urbana, Complejidad Urbana, y Cohesión Social, para entender la dinámica del espacio antes y después de la implementación del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central y su relación con los fenómenos de segregación socio espacial. El

Capítulo 5, analiza la percepción de los habitantes del sector donde se desarrolla el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central, como agentes sociales implicados directa e indirectamente en el proyecto. Dicho análisis procede mediante factores cualitativos como aceptación hacia el proyecto, apego al espacio ocupado, tipo de participación en el proyecto, reubicación espacial, incidencia en el modo de vida, y en las relaciones sociales y el vínculo entre renovación urbana y territorio.

Capítulo 6, Se enmarca el sector donde se ubica el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central en la dinámica de Territorialización Desterritorialización y Reterritorialización (TDR) planteada por Raffestein. Por ultimo el

Capítulo 7 presenta las conclusiones obtenidas del desarrollo de la investigación.

## **Antecedentes teóricos de la renovación urbana y el territorio desde la geografía social urbana**

La Geografía social urbana es tomada como el marco teórico orientador de esta investigación a partir de su interés por la expresión de las relaciones de la sociedad y el análisis e interpretación de los cambios sociales ocurridos en las ciudades.

Díaz (1985) se refiere a una perspectiva sistémica e interdisciplinaria como base fundamental del estudio geográfico social urbano que se puede vislumbrar en trabajos de geógrafos como Cox (1979), Heitbert (1976), Johnston(1977), Knox(1982), Smith (1979), etc., recogidos en forma de manuales de geografía social urbana Herbert y Thomas (1982); Knox (1982 a); publicados en varias colecciones de artículos («readings») Herbert y Johnston (1978-1984); (Herbert & Smith, 1979). Harvey (1973) y Peet (1977 como se citó en Díaz, 1985) manifiesta que “la geografía social urbana comparte su objeto de estudio con ciencias ajenas (sociología, demografía, historia, etc.), lo que ha conducido a plantear la exigencia de un estudio global e interdisciplinario del hecho” (pp. 263- 264).

La naturaleza compleja del fenómeno del desarrollo urbano requiere de la interdisciplinaria que permita entender si el desplazamiento de grupos sociales puede ser producto o productor del desarrollo urbano. Grupos claramente estructurados en clases socioeconómicas ocupan el territorio en medio de la competencia por un espacio limitado, configurando nuevas dinámicas de segregación espacial impulsada por los grupos dominantes quienes se ubican en las que consideran las mejores zonas de la ciudad.

El impacto de la segregación espacial, la pobreza, la marginación, y la migración entre otras realidades fueron retomadas académicamente hacia 1970 por geógrafos como

Berry (1976); Castells (1986); Harvey (1973); Lefebvre (1970) y Zelinski (1966), abordadas en estudios concretos referidos a lugares específicos recuperando así los estudios particulares y regionales y la perspectiva histórica.

Los impactos mencionados anteriormente suscitan el conflicto *urbano*, concepto que debe estar presente en este debate académico debido a su incidencia en la conformación espacial de la ciudad. La existencia de grupos sociales y económicos con diferentes niveles de fuerza y presión conformados por los ciudadanos, las entidades gubernamentales y los inversionistas, sus intereses y las relaciones de poder son los generadores de la transformación del espacio urbano. En estas relaciones se pueden analizar diversos tipos de conflictos urbanos como los abordados por Ernst, Hugg, Crooker y Ayotte (1974); Saunders (1979) en donde tratan la relación entre las distintas clases sociales y el gobierno local, y analizan los efectos de la competencia por el cambio en los usos del suelo.

Se ha identificado en las ciudades de países del tercer mundo que las dinámicas de crecimiento generan fenómenos sociales propios de estos países. Santos (1973) estudia la ciudad del Tercer Mundo y expone las condiciones en las que ésta se encuentra, además explica el papel del enfoque geográfico en el análisis de la dinámica de dicho fenómeno. Propone el estudio desde una nueva geografía integral y comprometida con la sociedad.

Respecto a la urbanización y la ciudad, Santos (1973) manifiesta que al alterarse la economía simultáneamente se altera la sociedad y del nuevo orden que adquiera la economía por inversión de capital depende como se reordene la ciudad, a lo que el autor llama “hacerse otra casa”.

La inversión de capital a través del urbanismo buscando el reordenamiento, la recuperación física y económica, la modernidad, la densificación de espacios urbanos, la complejidad urbana, la centralidad, mejorar la movilidad y revitalizar el centro, para tener ciudades competentes que pueden asumir los retos de la globalización, entre otros no deja de confrontar poblaciones con intereses heterogéneos en conflictos en los que las relaciones de poder se manifiestan.

Los procesos de renovación urbana que se desarrollan en el centro de las ciudades capitales, fijan su mirada en lugares que debido a la antigüedad de sus construcciones, al desarrollo propio de las ciudades, a las dinámicas económicas, y a los nuevos modelos de urbanismo, presentan un deterioro físico, económico y social y se convierten en escenarios propios para el estudio y análisis de los conflictos urbanos generados por la inversión de capital, la ocupación del espacio y las relaciones sociales que en este se dan. Para tal propósito la geografía social urbana es un marco analítico óptimo.

Para abordar esta investigación sobre la renovación urbana y la desterritorialización mediante el análisis del plan parcial estación central Bogotá, se construyó el siguiente marco teórico, el cual se desarrolla tomando como base los conceptos de Renovación Urbana, territorio y de la dinámica de Territorialización Desterritorialización y Reterritorialización (TDR). Con el fin de comprender las relaciones de poder y el conflicto que estas representan en el espacio geográfico objeto de estudio.

### **Renovación urbana**

Las ciudades son territorios de dinámica y transformación orientada tanto por entes públicos como privados con destinación claramente delimitada en la esfera pública. Esto sugiere que los aspectos culturales e ideológicos son elementos importantes en este sentido. Lewis Mumford habla de la ciudad como el “órgano” más especializado de la

“transmisión social”. Recalca que la planificación debe incorporar “la herencia de una región, combinándola con la herencia cultural de unidades más grandes nacionales, raciales, religiosas y humanas”. (Mumford, 1961, p.47)

Las ciudades, junto con su sociedad, viven en un constante cambio y una forma característica de la transformación urbana actual ocurre mediante procesos de regeneración y renovación. La teoría de la transformación y regeneración ha sido concebida e interpretada por autores desde diversas perspectivas.

En la década de 1950, la renovación urbana se implementó de forma significativa en el contexto europeo en países como Francia (destacada por sus programas basados en las políticas implementadas por el Barón de Haussman en París, que contribuyeron al radical cambio político y urbanístico de esta ciudad) donde se adelantaron más de 100 proyectos que llevaron a la demolición de aproximadamente 50.000 viviendas (Paneire, 2010). Este tipo de intervenciones se desarrollaron en sectores que pasaban por procesos de abandono pero que contaban con los servicios necesarios para hacerse atractivos a la población.

El término *renovación urbana* fue acuñado hacia 1950 por Miles Calean, economista estadounidense, refiriéndose a la renovación de las edificaciones, equipamientos e infraestructuras envejecidas y deterioradas de la ciudad, con el fin de hacerlas nuevamente funcionales y activas (Capel, 1975).

La renovación urbana tiene también la intención de adaptar el espacio a nuevos usos y actividades demandadas, se convierte en un fenómeno complejo que puede tomar diferentes formas y está relacionado con otros tipos de procesos urbanos como la rehabilitación, la demolición-construcción, la gentrificación, la invasión-sucesión y el redesarrollo; entendido como la demolición, reordenación y reconstrucción de un área.



Por rehabilitación se conoce el aumento en la calidad de las estructuras hasta un estándar indicado por la administración local o por el mercado de la vivienda (Richardson, 1971).

Smith y Williams (1986) definen la gentrificación como un proceso reflejado en el movimiento de familias con buenos ingresos económicos hacia sectores desvalorizados económica y socialmente por el uso actual, revirtiendo estas zonas en declive, transformándolas físicamente para revalorizarlas y rehabilitarlas conllevando a la expulsión de las familias más pobres.

Urbina (2012) introduce al término de gentrificación así:

El término *gentrification*<sup>1</sup> fue acuñado en 1964 por la socióloga Ruth Glass, al observar cómo en áreas centrales de ciudades inglesas se estaba dando un proceso de desplazamiento de residentes de clases bajas por la llegada de la *gentry*, es decir, de la clase más alta. Estos sectores con excelentes construcciones deterioradas son retomados por una clase burguesa joven, que aprovecha los bajos precios y la localización central. Michael Pacione vincula el concepto al desplazamiento de un tipo de población por la llegada de otro y establece tres fases o etapas: un primer momento de abandono de clases medias y altas del sector, un segundo momento de repoblación de clases populares y un tercer momento de revitalización económica, cuando se produce el proceso de sustitución social.

La rápida valorización del suelo, junto con el deterioro de los activos y los procesos de libre mercado, detona el desplazamiento de población de bajos recursos, cuyos bienes tugurizados son adquiridos por población con mejores recursos económicos. Esta diferencia potencial de la renta o *rent-gap* que consiste en dar un uso más lucrativo al suelo poniendo en peligro el activo, que deteriorado pierde valor en el

mercado— es el punto central de la teoría de Neil Smith (1979), quien concentra su aporte teórico en la oferta de espacio gentrificable y no tanto en la demanda (p. 48).

La Invasión-sucesión es un término desarrollado por la escuela de Chicago y tiene que ver con la sustitución de la población de una zona, normalmente debido a un proceso de renovación urbana (Cervera. 2013).

Con el término Escuela de Chicago, se distingue a un conjunto de trabajos de investigación en el campo de las ciencias sociales, realizado por profesores y estudiantes de la Universidad de Chicago, entre 1915 y 1940. Se trata de una sociología urbana, que desarrolla una serie de estudios, íntimamente ligados a problemas confrontados por la ciudad de Chicago, en una época de delincuencia y otras graves dificultades, en una urbe de crecimiento desproporcionado, poblada por miles de inmigrantes. Este interés por investigar el fenómeno social urbano a partir de la observación participante del investigador, va a ejercer una influencia significativa en el progreso de algunos métodos originales de investigación en la sociología contemporánea. (Azpurúa, 2005)

Grebler (1965) entiende la renovación urbana como un empeño deliberado para cambiar el ambiente urbano existente de acuerdo con las exigencias presentes y futuras de la vivienda y el trabajo de una ciudad que usa herramientas como el ajuste planificado.

El Centro Operacional De Vivienda Y Poblamiento de México -COPEVI (1976) define la renovación urbana así:

Término usualmente identificado con regeneración urbana, denota acciones de sustitución de antiguas construcciones por modernas, siendo esta la forma más común que se da a la regeneración en ciudades de países desarrollados, en las que fuertes inversiones intentan recuperar o captar el alto potencial económico de las

áreas centrales deterioradas, para lo cual es necesario demoler y edificar in situ nuevas construcciones con una mayor rentabilidad (p. 51).

La definición establecida en COPEVI (1976) se sustenta básicamente en una política de demolición que se aplica tanto a las edificaciones como a la infraestructura y afecta a los antiguos residentes y al espacio público, ligando directamente el término de demolición con el de renovación urbana. La misma relación es establecida por Merlín y Choay (1988) quienes definen la renovación urbana como “demolición, en vista de una construcción nueva, de un sector urbano ocupado por viviendas, actividades o de manera mixta y otros contradictores del enfoque predominante dado a la renovación urbana”. Coing (1966), también manifestó el fuerte vínculo entre renovación y demolición. Segawa (2002) frente a la crítica de la demolición señala:

Las estrategias de renovación urbana estadounidense, basada en las actuaciones de los planificadores, quienes asumían modelos esquemáticos ideales que condujeron a la destrucción del espacio público utilizando métodos científicos innovadores e interdisciplinarios (procedentes tanto de las ciencias sociales como de las ciencias naturales) y su descripción como la sustitución de grandes áreas edificadas de la ciudad y de la expansión desmedida en el territorio, además de la acusación a los modernos planes racionalistas de la destrucción de la vida comunitaria que fue dada por Jane Jacobs en 1961, quien también identificaba las causas de la violencia en lo cotidiano de la vida urbana, según estuviera sujeta al abandono (p. 4).

Las primeras operaciones de renovación urbana suceden en la temprana ciudad industrial. En el siglo XIX se realizan en casi todas las ciudades occidentales de Europa obras de rehabilitación e higiene de los barrios obreros en las que el derribo de las murallas desempeña un papel importante (Capel, 1975). Mientras tanto, las dinámicas de

los países en desarrollo en momentos de la postguerra, y más específicamente en los 50 y 60 cuando las políticas en América Latina influenciadas por el desarrollo económico e industrial se volcaron a llevar la gente del campo a la ciudad y el crecimiento poblacional de las ciudades se complejizó por carencia de la infraestructura direccionado a las ciudades a cambios estructurales en infraestructura, urbanismo y nuevas centralidades.

En la ciudad post-moderna<sup>2</sup> las operaciones de renovación urbana son cada vez más dirigidas a la rehabilitación de barriadas estratégicamente situadas y que sufren como consecuencia de esta renovación una considerable revalorización que se convierte en el principal motor de la actuación del capital privado y público en la zona, provocando también movimientos sociales (Cervera, 2013). Esta apreciación, apunta a la influencia directa que la inversión de capital aplicado a la nueva urbanización, que mediante modelos de demolición y reconstrucción se están llevando a cabo para implementar planes de renovación urbana y que tiene como impacto el incremento de valores del suelo intervenido. Esto conlleva al desplazamiento de grupos sociales que ocupaban dichos lugares para dar paso a comunidades que reconfiguran el espacio de acuerdo a su capacidad económica, estilo de vida y poder adquisitivo.

Según Richardson (1971) las actuaciones a gran escala implican la intervención de la administración pública, pues la mejora de las estructuras y equipamientos de una zona requiere de una empresa que realice grandes desembolsos de capital que no necesariamente serán recuperados. De igual forma piensa Harvey (2003), al afirmar que:

En la renovación urbana, se benefician las entidades e inversionistas privados y salen mal libradas las entidades del sector público, quienes para poder realizar estos proyectos deben hacer grandes inversiones económicas para entablar una alianza con

el sector privado en la cual el sector público asume los riesgos y el privado se queda con los beneficios. (p. 167).

En Gran Bretaña entre 1955 y 1970 se demolieron 1.153.000 edificios, aunque el impacto fue menor que en EE. UU, sobre todo gracias a una fuerte política social de vivienda que acogió a la población desalojada.

Con base en estos antecedentes y en los conceptos desarrollados por Henri Coing, la renovación en los años 1960 y 1970 empezó a asociarse a la destrucción de viviendas, los procesos se llevaban a cabo sobre todo en áreas residenciales con el argumento de que las construcciones estaban degradadas, lo que le daba un carácter deshonroso a las zonas habitadas.

Otros autores, como Merlin y Choay (1988) definían la renovación urbana en la década de los 80 como la demolición con miras a la nueva construcción de un sector urbano ocupado, teniendo en cuenta que bajo tales parámetros se llevaban a cabo diferentes intervenciones urbanas.

Es posible entender los argumentos formulados por Coing (1966) y Merlín y Choay (1988) que le atribuyen a la renovación urbana un carácter devastador, no sólo en términos físicos sino también humanos, ya que con la destrucción de viviendas se incurría también en el desplazamiento agresivo de las personas que originalmente habitaban el lugar intervenido. Richardson (1971 como se citó en Gonzalez, 2007,) se refirió así al problema:

Algunos ejemplos de renovación urbana masiva se han estudiado en EE. UU y Gran Bretaña. Así en el primero de estos a finales de 1965 se habían aprobado 1.700 proyectos de renovación urbana, desalojándose y desplazándose a unas 750.000 personas y partir de este año el ritmo de renovación se fue acelerando dejando una

percepción de que allí la renovación urbana tiende a reducir el volumen de viviendas de renta baja y aumenta el de los apartamentos de renta alta, obligando a los pobres a trasladarse a viviendas más caras. (p.6).

Tales críticas y contradicciones permitieron avanzar en la conceptualización de la renovación urbana, logrando una idea más integral. Campesino (1989) se refiere a la definición establecida por la Campaña Europea del Renacimiento de la Ciudad del Consejo de Europa 1980-1981 para el concepto de rehabilitación entendida como:

El conjunto de actuaciones coherentes y programadas tendientes a potenciar los valores socioeconómicos, ambientales, edificatorios y funcionales de determinadas áreas urbanas y rurales, con la finalidad de elevar la calidad de vida de la población residente, mediante alternativas para la mejora de las condiciones del soporte físico, la elevación de los niveles de habitabilidad y uso, la dotación de equipamientos comunitarios, servicios y espacios libres de disfrute público. (p. 10)

En la actualidad la renovación urbana se desarrolla con mayor intensidad en las áreas centrales de las ciudades en desarrollo o en sus proximidades, dado que en estas zonas se localizan los barrios más envejecidos e inadaptados a las estructuras económicas y sociales contemporáneas.

Así, la renovación urbana se comprende como un instrumento de planificación que busca la densificación poblacional del sector intervenido, la valorización del suelo, la atracción de inversión extranjera y el incremento de los índices de consumo; esto es, la dinamización económica del sector y la ciudad, y, según sus promotores, la mejora de la calidad de vida de la población en general.

Estos conceptos son indispensables para entender los objetivos de los proyectos de renovación urbana en Colombia y los parámetros bajo los que se puede establecer el

análisis, Es importante tener en cuenta que quienes han liderado la renovación en el país se han visto fuertemente influenciados por las tendencias europeas con contextos diferentes al de las ciudades colombianas.

Hoy en día, los proyectos de renovación urbana se extienden por todo el mundo, sin que la mayoría de las personas tengan claridad de quiénes se benefician o afectan realmente por ellos. El cambio en los esquemas políticos de cada administración, en la economía interna, la cultura, las costumbres, las especificidades propias de cada ciudad y los espacios ocupados, vividos y transformados por cada proyecto de renovación urbana, contribuye con este desconocimiento.

La práctica de la renovación urbana ejercida por los planificadores ha generado un fuerte desacuerdo desde sectores de la disciplina geográfica y el urbanismo crítico. Tal es el caso de Harvey (2003) quien contribuyendo teórica y metodológicamente en el análisis crítico del urbanismo señala que las coincidencias de Haussmann en París y de Robert Moses en Nueva York, con relación a la transformación de la ciudad entre los años 20 y 60 del siglo XX a través de grandes obras viarias fue un modelo similar. En él que se evidencian las relaciones entre Estado y el capital financiero con el fin de atender intereses del poder político, de banqueros y de terratenientes urbanos bajo el disfraz de modernidad.

La noción de que el espacio es cada vez más dominado por el capital con la finalidad de su reproducción tiene uno de sus momentos más explícitos en las grandes obras urbanas de Haussmann, que destruyeron no solamente el pasado medieval de la ciudad, sino también miles de viviendas de obreros, desplazando a la clase obrera del centro en nombre de la circulación y del consumo burgués. Por otro lado, las grandes obras de Haussmann (así como las de Moses en Nueva York en el período

de la Gran Depresión de 1930), tuvieron el mérito de generar empleos y dinamizar la economía, que se enfrentaba a una grave crisis desde 1848, a partir de los conflictos de corrientes de la revolución que desplazó a la monarquía. Hasta hoy, los planes urbanísticos son vistos como formas de poner en marcha una economía estancada, pero cabe plantearse la cuestión: ¿al servicio de quién? (Harvey, 2003 p. 37).

La interpretación de Harvey (2003) es que en el proceso de producción del espacio, la renovación urbana sirve como medio de reproducción capitalista y que dicha reproducción se cimienta en cambios urbanos gestados y aprobados por el Estado dando legitimidad política a los grupos de poder frente a la sociedad, lo que evidencia la relación entre el capital y el poder frente a las transformaciones físicas del espacio urbano y la complejidad que implica la investigación crítica de la ciudad y de lo urbano.

La acumulación de capital siempre ha sido una cuestión profundamente geográfica. Sin las posibilidades inherentes a la expansión geográfica, la reorganización espacial y el desarrollo geográfico desigual, hace tiempo que el capitalismo habría dejado de funcionar como sistema político y económico. (Harvey, 2003, p. 38).

La renovación implica acciones en un alto porcentaje de demolición de construcciones antiguas para reemplazarlas por modernas mediante fuertes inversiones de capital privado con el objeto de recuperar y aprovechar el alto potencial económico de los suelos céntricos de las principales ciudades, que generalmente se encuentran deteriorados, en busca de una mayor rentabilidad para lo cual en ocasiones es necesario generar cambios en normatividad e intensidad de uso del suelo. (COPEVI, 1976).

La renovación urbana mediante instrumentos normativos urbanos permite potencializar el valor económico comercial del suelo, de lo cual se benefician primariamente quienes lo utilizan como herramienta de producción de capital. Esto su



vez provoca que las poblaciones que lo ocupan se vean obligadas a desplazarse para dar paso a las intervenciones debido a que sus recursos económicos no les permiten ni beneficiarse del proyecto ni permanecer ocupando el espacio físico en que este se implementara.

La renovación urbana no existe ni se desarrolla por sí sola. Ella es creada y producida por diferentes actores y con intenciones claras tal y como lo refiere Méndez (2007) cuando menciona los actores urbanos, de los cuales sobresalen los promotores inmobiliarios, los propietarios del suelo, las empresas industriales logísticas y de servicios, y los gobiernos locales, quienes aplican estrategias con el fin de aprobar las políticas de planeación urbana. A ello se agregan las grandes inversiones en la infraestructura y desarrollo urbanístico, que a su vez son generadores de tendencias espaciales heterogéneas.

Las implicaciones físicas y financieras de la renovación urbana ignoran problemas sociales que no articulan dentro de la perspectiva económica de los intereses de los promotores a escala de la urbe. “Los proyectos de renovación urbana pueden ser pequeñas acciones a escala de edificios, o mayores, a escala de conjunto urbano e incluso de barrio”. (COPEVI, 1976, p. 55).

La omisión de los problemas sociales por parte de los promotores, ejecutores e inversionistas de los proyectos de renovación urbana, señala que todos los proyectos se emprenden con la primacía del interés económico, desconociendo la realidad de cada sector a transformar.

Los procesos de renovación urbana en Colombia no son ajenos a los argumentos e intereses que plantea Harvey, más aun si se tienen en cuenta que los intereses del poder político, de los banqueros, de los terratenientes urbanos y de los constructores (que en

varias ocasiones son uno mismo), se ven manifiestos en casi cualquier proyecto que busque el desarrollo de las ciudades, pues tras de ellos encuentran mecanismos ideales para alimentar sus capitales.

Difícil sería establecer la cantidad de proyectos de renovación urbana que se han llevado a cabo en todo el mundo, pero existe una percepción en torno a que se han convertido en uno de los mayores generadores del desarrollo geográfico desigual en las urbes, afectando a quienes se ven obligados a ceder el espacio a intervenir y representando uno de los mecanismos más importantes de acumulación de capital. Es también importante mencionar que para el contexto general de las ciudades y desde el punto de vista de paisaje urbano, seguridad, embellecimiento y modernidad estos procesos son bien aceptados.

En síntesis, la renovación urbana, es una respuesta a los procesos de obsolescencia física y funcional de algunos sectores, es un mecanismo que permite revivir económicamente sectores urbanos, repotenciando el valor del suelo. Se produce en el momento en que ya no es rentable mantener los usos originales de un sector o de un edificio y cuando el terreno en su entorno, debido a la localización o la densidad poblacional, se ha valorizado, incrementando las presiones para demolerlo en busca de una mayor explotación económica del espacio y un mejor y más provechoso uso para el terreno. “La obsolescencia económica está muy determinada por la evolución espacial de la aglomeración urbana y los atributos que ganan los lugares centrales como resultado de la expansión de la mancha urbanizada” (Rojas, 2004, p. 9).

Así, la renovación urbana en su conceptualización, puesta en marcha, desarrollo y cumplimiento de objetivos, produce el desplazamiento de la población que reside en un determinado lugar a intervenir, dando paso a un cambio en el uso del suelo, la

infraestructura, el paisaje urbano, los ocupantes, la economía, las instituciones y la ecología urbana, y consecuentemente, generando en la población los interrogantes expuestos en la justificación del problema.

### **Territorialidad desterritorialización reterritorialización**

#### **Territorio.**

Antes de precisar el concepto de territorio es prudente entender el significado de lugar con el fin de diferenciar estos dos términos. Es el lugar entendido como el espacio ocupado por un objeto, individuo, grupo de individuos, sucesos, relaciones, etc. El lugar es reconocido por un nombre, identificado por un sistema de coordenadas geográficas o de referencias físicas que permiten localizarlo espacialmente otorgándole una ubicación respecto de ellas. Este se asocia con territorios sociales como la ciudad, la localidad, el barrio la cuadra, la dirección donde se vive, entre otros genera sentido de pertenencia e identidad.

Para Santos (1994) el lugar se define por su densidad técnica (grado de artificialidad), informacional (su propensión a entrar en relación con otros lugares y la realización concreta de esas interacciones) y la densidad comunicacional (relaciones entre los hombres y grupos sociales).

El territorio, por su parte, es un concepto que con el pasar del tiempo se ha vislumbrado en diferentes tópicos y escenarios conllevado a escalar el término desde lo continental hasta lo personal y vinculándolo no solo a los seres humanos, también a los animales, plantaciones, productos comerciales, personas jurídicas, lenguajes, pensamientos, cultura, etc., desde los diversos debates académicos.

Schneider y Peyré (2006) atribuyen la aparición del concepto de territorio a formulaciones hechas por Ratzel en 1871, quien teniendo al Estado como referente,

definió el territorio como una “parcela de la superficie terrestre apropiada por un grupo humano” (p. 72) que necesita del espacio y sus recursos naturales para poder ocuparlo. Señalan que el inicio de la discusión sobre la noción de territorio sucedió en los setentas del siglo XX como concepto explicativo de la realidad en la obra *The significance of territory* de Gottmann (1973) quien con base en el significado del territorio para las naciones, formula que “la relación de las personas con su territorio se presenta de diversas maneras – geográficas, políticas y económicas pero con análisis circunscrito al contexto occidental” (Schneider & Peyré, 2006, p, 74).

El territorio según Gottmann significa una parte del espacio caracterizada por la accesibilidad o no, en medio a la fluidez moderna. Esa fluidez destaca, sobre todo, los grandes avances tecnológicos del siglo XX, aumentando en alto grado las posibilidades de circulación no sólo de las personas sino también de los objetos (productos, mercancías) a todos los lugares del planeta, y apuntando a la integración entre países desde las relaciones económicas, culturales y, principalmente, políticas “geopolíticas”. (Schneider & Peyré, 2006, p. 75).

Las motivaciones humanas son el cimiento del libro *Human territoriality* de Sack (1986) cuyo punto de partida es el comportamiento animal para llegar a la territorialidad humana, en este recorrido se percibe la amplitud del concepto y las diferentes escalas en las que tiene injerencia el territorio en las cuales se establecerán normas y conductas diferentes.

La perspectiva de la “geografía unidimensional”, la cual considera la definición del territorio exclusivamente por el poder estatal es decir tan solo a nivel nación, es un concepto Ratzeliano criticado por Raffestin por no considerar otros tipos de dimensiones y conflictos que se presentan a escalas más pequeñas con relación al territorio.

Para Raffestein (1993) el territorio es un espacio apropiado y valorizado por los grupos humanos, que revela relaciones marcadas por el poder. De ello se puede inferir que el espacio es anterior al territorio; el espacio es de cierta forma una materia prima utilizada para afirmar que el territorio es una producción a partir de aquél, convirtiéndose en una relación de poder.

Entendiendo el territorio como un elemento del espacio y de acuerdo con Raffestein, como un lugar apropiado por diferentes grupos humanos quienes tienen deferentes percepciones, éste tendría un sin número de límites establecidos por la sociedad, por los individuos jurídicos y por las personas naturales, debido a que estaría circunscrito a la percepción de cada uno de ellos.

En el espacio circulan y se enfrentan diversos tipos de poder y lo que allí suceda repercutirá en mayor o menor grado en cada uno de sus ocupantes y de sus correspondientes territorios, dependiendo del poder del que cada uno de ellos haga parte. La presencia de varios territorios en un mismo espacio generará una superposición de estos que como resultado conllevará a conflictos generadores de transformación y de desplazamientos que implican para algunos reterritorializar y para otros desterritorializar:

En la perspectiva de Raffestein (1993) el territorio se entiende como la manifestación espacial del poder fundamentada en relaciones sociales determinadas en diferentes grados, por la presencia de energía – acciones y estructuras concretas – y de información – acciones y estructuras simbólicas. Esa comprensión permite pensar el proceso de territorialización-desterritorialización-reterritorialización (T-D-R), basado sobre todo en el grado de accesibilidad a la información; en otras palabras, la información, o no, de símbolos y/o de significados puede favorecer

nuevos territorios (territorialización), destruir (desterritorialización) o reconstruir (reterritorialización). (Schneider & Peyré, 2006, p. 76).

En relación con el territorio, Raffestin (1993) sostiene que las relaciones de poder se originan en incontables puntos y poseen intencionalidades. Por lo tanto, en el territorio está esa multiplicidad de poderes que afectan, de maneras y grados diferentes, cualquier acción de planificación.

Santos (1994) desde la metáfora del “retorno” al territorio, enmarcada en las tendencias del proceso de mundialización y de globalización, elabora el concepto de territorio teniendo como marco la lucha entre el lugar como dimensión local y el lugar como dimensión global (regional y mundial). Aclara, no obstante, que aun cuando el territorio local favorece a las personas que viven en él y se sujeta a los ordenamientos que vienen desde afuera, no es totalmente autónomo ni, opuestamente, totalmente heterónimo (comandado por el otro). Para Santos se trata más bien de situaciones híbridas lo que ayuda a comprender de manera amplia la realidad social desde el territorio.

La actividad espacial Massey y Tees (1995) se refiere a la interacción que se desarrolla en el espacio que circunscribe un determinado territorio la cual se manifiesta en los vínculos sistémicos, las conexiones y el lugar donde se dan las relaciones entre individuos naturales y jurídicos, entidades privadas y gubernamentales, agentes del capital, estratos y grupos sociales culturales, académicos, entre otros que configuran diversos grupos de poder generando una desigualdad en la actividad espacial lo que produce una geografía del poder caracterizada por la desigualdad, la fragmentación, la tensión y el conflicto.

La interpretación del territorio como una extensión de tierra definida, en la que sucede una relación de poder o posesión por parte de un individuo o un grupo social sobre un espacio determinado estableciendo límites de soberanía, propiedad, apropiación, disciplina, vigilancia y jurisdicción ligado a la idea de poder público, estatal o privado en todas las escalas fue el aporte al estudio del territorio de (Geiger, 1996).

Para Montañez y Delgado (1998) la territorialidad se da por la relación social que ocurre en el territorio el cual es el escenario y no solamente el marco espacial que delimita el dominio soberano de un Estado. “El territorio es un espacio de poder, de gestión y de dominio del Estado, de individuos, de grupos y organizaciones y de empresas locales, nacionales y multinacionales” (Montañez & Delgado, 1998, p. 122). Estos autores entienden la necesidad de conocer el proceso de producción del territorio reconociéndolo como una construcción social desigual, en razón a las superposiciones, intereses y fuerzas de poder que representan las territorialidades y sus intereses, de ahí que se encuentren diferentes formas de territorialidad, de poderes y de acceder al control del territorio.

Massey (1995 como se citó en Montañez & Delgado, 1997) señala al respecto que:

El territorio se construye a partir de la actividad espacial de agentes que operan en diversas escalas. La actividad espacial se refiere a la red espacial de relaciones y actividades, de conexiones espaciales y de localizaciones con las que opera un agente determinado, ya sea un individuo, una firma local, una organización o grupo de poder, o una empresa multinacional (p. 125).

Unas de las conclusiones de Montañez y Delgado (1998) con relación al territorio, es que en este hay “ganadores” y “perdedores”, y que la construcción del territorio opera

por la existencia de múltiples situaciones de conflictos y de cooperación territorial, derivados de las también múltiples apropiaciones que en él se pueden encontrar.

Algunos elementos en la realidad que caracterizan al territorio son la construcción de límites (inclusión y exclusión), los sellos simbólicos y discursivos y la institucionalidad (Paasi. 2003). En este sentido, el concepto de territorio es indisociable de los de territorialidad y territorialización

Tres distinciones del territorio desde la geografía fueron planteados por Spocito (2004) el territorio natural, el territorio individual y el territorio espacial. El territorio clásico o natural es el construido socialmente y en base al cual se han desarrollado las guerras de conquista entre naciones y territorios. En cuanto al territorio del individuo, se convierte en algo abstracto que pone en evidencia la territorialidad, el espacio de las relaciones, los sentidos, el sentimiento de pertenencia y, por lo tanto, aluden a la cultura. En este caso, el territorio toma diferentes significados y escalas de muy grandes como comunidades y tribus, a pequeñas como familias, grupos de amistades e individuos que viven en una ciudad. El tercer concepto el del territorio espacial. Esta última acepción está muy relacionada con el término de espacio, por lo cual se genera alguna confusión, por ello se define el espacio antes del territorio.

Según las diferentes tendencias geográficas y filosóficas, la definición del concepto de espacio geográfico varía significativamente. Sin embargo, es común encontrar en ellas que la relación entre las acciones, sucesos, relaciones, personas, naturales jurídicas, y gubernamentales, seres humanos, animales y vegetales, etc. se encuentran contenidas en el espacio, es decir encuentran en este el soporte contenedor de todo lo que sucede.

Pero más allá que un simple contenedor de cosas y sucesos se puede considerar éste como el resultado de la apropiación, uso y modificación del suelo por sucesivas



sociedades, esto es, de las distintas fases de “producción, incorporación, integración y apropiación social de estructuras y relaciones” sobre la superficie (Montañez, Delgado, Carrizosa et al., 2001)

Una definición muy concreta sobre el espacio la formuló Santos (1999) de la siguiente manera.

El espacio geográfico es aquel formado por un conjunto indisociable, solidario y también contradictorio, de sistemas de objetos y sistemas de acciones, no considerados aisladamente, sino como el cuadro único en el cual la historia pasa y donde los objetos técnicos (usinas hidroeléctricas, fábricas, haciendas modernas, carreteras, etc.) poseen un papel importante en la construcción histórica de la sociedad, pero son también importantes las acciones de carácter técnico – interacciones demandadas por la técnica–, formal –formalismos jurídicos, económicos y científicos– o simbólico –formas afectivas, emotivas, rituales. (p. 51).

Además, de acuerdo con Santos (1999) “ Los objetos no tienen realidad filosófica, es decir, no permiten el conocimiento si los vemos separados de los sistemas de acciones. Los sistemas de acciones tampoco permiten el conocimiento sin los sistemas de objetos. (p. 51).

Con relación al tercer concepto de Sposito sobre el territorio espacial, se refiere a este como poseedor de características específicas y relacionadas directamente con el concepto de poder Ratzeliano en un sentido amplio que abarca todas las relaciones de poder que puedan presentarse entre seres e individuos y su proyección en el espacio. La definición de Souza (1995) al territorio, ayuda a vislumbrar esta concepción.

El territorio es el espacio determinado y delimitado por y a partir de relaciones de poder, que define, así, un límite y que opera sobre un sustrato referencial, en

definitiva, el territorio es definido por relaciones sociales. El territorio, por lo tanto, puede estar relacionado a formas jurídico- políticas – ejemplo clásico de un Estado Nación –, culturales – de una asociación de barrio dentro de una ciudad – y/o económicas – de una gran empresa. (pp. 77-78).

Sposito (2004) propuso además la comprensión del territorio a través de dos caminos: redes de información y vuelta al individuo y su escala cotidiana. El primero, es dado por el rápido desarrollo de las tecnologías que contribuyen acortando las distancias que debe recorrer la información para el conocimiento de los territorios por los individuos, y dificultando el mantenimiento de las identidades territoriales (nacionales, regionales, de vecindad). El segundo pone el entendimiento del individuo y del cotidiano en el concepto de territorio.

En este respecto, Haesbaert (2004) para definir el territorio propone tres tipologías:

1. La política o jurídico-política, en la que el territorio es considerado como espacio controlado por un determinado poder, a veces relativo al poder del Estado (institucional). Hay algún tipo de ejemplo para esta y las subsiguientes.
2. La cultural o simbólico-cultural, donde el territorio es visto como un producto de la apropiación simbólica de una colectividad.
3. La económica, cuando el territorio sirve como fuente de recursos (dimensión espacial de las relaciones económicas (p. 91).

El concepto de territorio empleado para designar el espacio en el que convergen importantes dimensiones de la vida social, involucrando elementos materiales, funcionales y dimensiones simbólicas asociadas a un ejercicio político, esto es, como dialéctica de dominación y apropiación, es el aporte de (Haesbaert, 2005).

Becker (1985) criticó el concepto relacionado con el poder Estado-Nación y apoyó las teorías de Raffestin basándose en las diferentes escalas de poder que se pueden encontrar en el mundo, sostiene que “frente a la multidimensionalidad del poder, el espacio retoma su fuerza y se recupera la noción de territorio. Se trata, pues de una geopolítica de relaciones multidimensionales de poder en diferentes niveles espaciales” (p. 26).

Así las cosas, se puede pensar que la definición de territorio ha evolucionado en el transcurso del tiempo al mismo ritmo del desarrollo y de la globalización, en la medida que han permitido modificar el sentido de apropiación y el uso del espacio geográfico, de quienes ocupan de diversas formas el espacio, es decir desde el individuo hasta la nación pasando por los grupos sociales, empresas públicas y privadas. Etc.

El territorio se puede definir como un espacio determinado por relaciones de poder, en la que subyacen relaciones sociales, generando límites evidentes (de fácil delimitación), no explícitos y que poseen como referencia el lugar entendido como un espacio conocido y referenciado a elementos físicos, sistemas de coordenadas, sucesos o situaciones; es decir, el espacio de vivencia y convivencia de las personas considerando el establecimiento de relaciones internas o externas de los respectivos espacios con otros actores sociales, instituciones y territorios.

Se puede entonces aseverar que el territorio existe y se percibe en diversas escalas, formas y manifestaciones; y puede encontrarse a escalas pequeñas a nivel personal, de barrio, en una pequeña ciudad o comunidad rural, y a gran escala enmarcado en un territorio-red de una gran multinacional con sus ramificaciones en varios países. El territorio debe considerarse desde lo mental y lo físico hasta lo virtual, debido al desarrollo tecnológico y de aplicaciones que se ha configurado en las últimas décadas.

La síntesis más interesante del término se encuentra en la amplitud del término que es posible evidenciar así:

Gottmann (1973) se centra en el valor del territorio como instrumento de organización de las naciones apartándose un poco de la visión del territorio puramente estatal; Raffestin lo circunscribe en la multiplicidad de poderes a través de las relaciones sociales; Sack enfatiza el control del acceso a un cierto espacio como definidor del territorio a través de las más diferentes escalas, desde la personal hasta la mundial.

Ahora bien, entendido el concepto de territorio es posible comprender los términos que de él se derivan tales como territorialización, desterritorialización y reterritorialización (TDR).

### **La territorialización.**

Por su parte, debería definirse entonces por las acciones y procesos que conllevan a establecer una territorialidad determinada a través de lo abstracto, de la percepción y la representación. Se hace referencia a la territorialización como construcción, ya que pone de relieve el proceso social de hacer y de atribuir significado.

Según Haesbaert (2005), hay cuatro fines u objetivos de la territorialización:

1. El tener abrigo físico y fuentes de recursos materiales.
2. El identificarse mediante referentes espaciales.
3. El control del espacio
4. El de construcción de redes en movimiento permanente de desterritorialización y reterritorialización.

Giménez (2001) por su parte, alude a las relaciones entre cultura y territorio retomando la definición de cultura hecha por Geertz, como “un conjunto complejo de signos, símbolos, normas, modelos, actitudes, valores y mentalidades a partir de los

cuales los actores sociales confieren sentido a su entorno y construyen su identidad colectiva.” (p. 17) Este concepto de cultura ayuda a la comprensión de fenómenos como la migración y el desplazamiento de poblaciones. Se puede abandonar físicamente un territorio sin perder la referencia simbólica del mismo, lo que contribuye a entender algunos referentes simbólicos de la población desplazada que influyen en la construcción de su nuevo territorio.

La territorialización requiere de una territorialidad, la cual es definida por Montañez como “el grado de control de una determinada porción de espacio geográfico por una persona, un grupo social, un grupo étnico, una compañía multinacional, un Estado o un bloque de estados” (Montañez & Delgado, 1998, p. 133).

A su vez, la territorialidad puede ser entendida como las actividades propias de quien ocupa y vive un territorio en las cuales plasma su apropiación e identidad con éste. Lo cual Lobato Correa interpreta así “conjunto de prácticas y sus expresiones materiales y simbólicas capaces de garantizar la apropiación y permanencia de un determinado territorio por un determinado agente social, o Estado, los diferentes grupos sociales y las empresas” (p. 252).

Teniendo en cuenta el territorio como sinónimo de apropiación y de subjetivación realizada sobre sí mismo, “el territorio puede ser desterritorializado, abandonado, dejando como consecuencia el rompimiento de vínculos y liberándose de los condicionantes propios del mismo. Dicho movimiento o abandono del territorio genera una línea de fuga” (Guattari & Rolnik, 1996, p. 82).

### **La desterritorialización**

Se entiende como la pérdida de un espacio o lugar sobre el cual existía identidad y apropiación. Esta pérdida debe ser inducida, motivada, creada y/o generada por agentes

externos que obligaran al movimiento, desplazamiento o desalojo de dicho lugar para que se entienda como desterritorialización. Montanez y Delgado interpretan la desterritorialización como aquello que se refiere a procesos de pérdida del territorio derivados de la dinámica territorial y de los conflictos de poder entre los distintos agentes territoriales. “Una empresa puede expandir su territorio a costa de la desterritorialización total o parcial de otra”. (Montañez & Delgado, 1998, p. 63).

“La desterritorialización es un movimiento de desposesión” Roux (1999, p. 198), que transforma estos fines u objetivos de la territorialización, en “... un movimiento por el cual los individuos dejan de agenciar un espacio pero supone también nuevas territorializaciones” (Haesbaert, 2004, p. 88).

Si bien en el contexto de globalización y en la experiencia espacial de los individuos y de los grupos humanos se puede decir que los procesos de desterritorialización no implican la pérdida física del espacio o un desarraigo del mismo, ciertos fenómenos de origen natural y humano-social sí implican para ciertos grupos humanos la pérdida de su base espacial, de los aspectos culturales y simbólicos y de ejercicio del poder sobre el territorio.

Según Herner (2009) la desterritorialización no puede darse por sí misma, es decir, no sucede cuando se abandona el territorio por voluntad propia. La desterritorialización implica una serie de procesos en los cuales se desplaza a alguien de un lugar, para que este sea territorializado por otro que perdió o cambió también su territorio.

Para Deluze, (1997) la desterritorialización necesariamente está precedida de una reterritorialización que la compensa. De esa forma la línea de fuga permanece bloqueada. En ese sentido, se dice que la desterritorialización es negativa.

Quienes migran de un espacio a otro no pierden la adscripción a su territorio y esto se constituye en el sustento inicial para territorializar un nuevo espacio. Así, los grupos humanos están expuestos a cambios continuos de territorio bien sea por necesidad, oportunidad, obligación e incluso por deseo propio.

### **La reterritorialización.**

Por su parte, es un movimiento que conlleva a la construcción de territorio y por ende de una territorialidad, Deleuze y Guattari (1997) plantean que en un primer movimiento, los agenciamientos se desterritorializan y, en un segundo, ellos se reterritorializan como nuevos agenciamientos maquínicos de los cuerpos y colectivos de enunciación, que aún no se evidencia pero que resultara de la ocupación de los nuevos habitantes del sector en un proceso creciente de gentrificación. Así que, quien se atreve a imaginarse su futuro en el lugar Inicia una reterritorialización.

Con los conceptos precisados y con referencia a territorios y procesos territoriales concretos, se encuentran estudios como el de Carvajal (2011) en los cuales manifiesta que los enfoques del ordenamiento territorial en Colombia durante los últimos cincuenta años se encuentran ligados a conceptos de la geografía cultural y de la lógica culturalista del territorio que describe así:

Desde la perspectiva de la geografía cultural, Bonnemaïson y Cambrézy (1996) distinguen dos concepciones de territorio. Una que considera al territorio como un espacio cerrado por fronteras y dividido internamente en piezas que corresponden a las divisiones político-administrativas. La segunda concepción es la denominada lógica culturalista del territorio, en la cual la pertenencia al territorio está dada por una apropiación del mismo por identidad cultural y no por la posición en un lugar. En esta segunda visión se establece una relación afectiva con el territorio y éste se

refiere a los geo-símbolos más que a las fronteras. Es decir, a los sentimientos de identidad y pertenencia a un territorio provocados por la dimensión simbólica que se le da a un lugar, a un itinerario o a un elemento del paisaje ( p.31)

Con relación a la dinámica territorial de Bogotá, esta se debe analizar teniendo en cuenta los actores, como lo enuncia Carvajal (2011) “el territorio se considera no sólo en términos de su carácter delimitado y sujeto a apropiación por parte de personas, grupos o del Estado, sino también del manejo social y político que se hace de ese espacio”. (p. 247).

La territorialidad está pues definida como la estrategia de un individuo o grupo para afectar, influir o controlar personas, fenómenos y sus relaciones a través de la delimitación. Refiriendo a estas dinámicas territoriales, Carvajal (2011) plantea por ejemplo que:

La creación de una nueva geografía en la región metropolitana de Bogotá muestra que las grandes transformaciones urbanas y rurales sucedidas en los últimos años, son el resultado de la acción del Estado, privilegiando intereses particulares y de empresarios por encima de intereses colectivos concertados, y de los actores sociales heterogéneos con realidades económicas, sociales, ambientales, étnicas, culturales y políticas diferentes. (p. 12).

Los centros urbanos, a pesar de su obsolescencia y deterioro, son espacios en los cuales se han configurado relaciones de poder con base en núcleos territoriales de comercio, oficinas, y vivienda. Muchos de estos, arraigados por el tiempo que llevan allí implantados, son hábitat comunidades que se encuentran perfectamente establecidas. De acuerdo con Lopes de Souza (1995) estas comunidades han definido su territorio por relaciones sociales representadas en múltiples poderes que marcan límites espaciales de



interacción. Para poder llevar a cabo el plan de renovación urbana, cuyo inicio es la demolición de las construcciones ubicadas en el área a intervenir, los habitantes que conforman la comunidad allí establecida deben ser desplazados de su territorio, que había sido territorializado por varios años y tras los proyectos a implementar, se generan procesos de desterritorialización y de reterritorialización.

### **Antecedentes de la investigación en renovación urbana en Bogotá**

El interés académico hacia el estudio de los procesos urbanos y en este caso específico a la renovación urbana se ha hecho presente en Bogotá, a continuación se relacionan algunos de estos estudios:

Hurtado (2011) analizó la renovación urbana como estrategia de recuperación del centro histórico de Bogotá, tomando como estudio de caso el barrio Santa Bárbara Colonial (Nueva Santa Fe). El periodo de estudio se comprende entre 1976 cuando iniciaron los estudios y el año 2000 cuando por ley 388 del 97 entro en vigencia el POT de Bogotá. Muñoz realizó una investigación cualitativa sobre la forma en que se desarrolló la renovación urbana en el sector, haciendo evidente sus falencias y errores.

El análisis de los efectos de la renovación urbana en el centro histórico se concentró en aquellos generados por la vivienda producida dentro del proyecto Nueva Santa Fe, sin desconocer la importancia de las viviendas construidas anteriormente. Sin embargo se hace énfasis en el proyecto de renovación desde el momento en que el antiguo Banco Central Hipotecario, avalado por el Gobierno Nacional, comienza el proceso de expropiación necesario para desarrollar el Proyecto tal como fue planteado.

El ejercicio académico señala los problemas encontrados durante la realización del proyecto y evidencia los errores cometidos en la implementación para Muñoz; problemas que se manifiestan en la actualidad en la implementación de los proyectos de

renovación urbana. Los problemas apuntan a la inconformidad de colindantes, a la fragmentación social, a la brecha social, al conflicto y desigualdades de grupos económicos, a la no cohesión y al desplazamiento de poblaciones ya territorializadas.

Rojas (2010) trabajó la política de la demolición, renovación urbana y hábitat social en Francia y en Colombia, abordando la demolición del hábitat como un aspecto de fuerte valor simbólico y político en sus diferentes dimensiones.

Rojas (2010) plantea los siguientes cuestionamientos ¿Cómo puede el análisis social ayudar a la evaluación de la política urbana y las acciones por venir?, ¿cómo tomar en cuenta la realidad social constatada en los dos proyectos para modificar ciertas prácticas de la renovación urbana?

Rojas explora las interacciones entre los habitantes de la ciudad, la política urbana y el espacio construido, presentando algunos elementos teóricos sobre la renovación urbana, seguidos de los estudios de casos en Francia y en Colombia. Así, gracias a la observación de los recorridos residenciales de los habitantes, dejó en evidencia ciertas contradicciones generadas por la demolición. Confronta, además, diferentes fuentes y produce un análisis y un balance de las cuestiones que están en juego. Si bien no es tema central de este estudio, Rojas también presenta una propuesta con recomendaciones estructuradas a partir del paradigma del desarrollo urbano sostenible.

Tres son las propuestas de Rojas (2010): la primera se centra en el interés ambiental de la demolición, en términos de revalorización de materiales dentro de procesos de reconstrucción de edificios; la segunda en el interés por integrar la noción de análisis de ciclo de vida de los barrios; y la tercera, la creación de un sistema de indicadores referida a procesos de análisis multi-criterios para los proyectos de demolición. Su trabajo permite considerar lo que está en juego desde el punto de vista social y

financiero, así como ciertos aspectos técnicos (consumo de energía, confort interno, mejoramiento de zonas comunes, construcción del espacio público).

La discusión con base al alcance de la participación ciudadana en los proyectos de renovación urbana que se están llevando a cabo en la ciudad de Bogotá es el aporte académico de Corredor (2012), quien identifica diferentes posiciones e intereses por parte de los actores que intervienen en los procesos de renovación urbana, dentro de los cuales analizó el Plan Parcial Estación Central objeto esta investigación. El desarrollo de su trabajo inició en 2011 a la par con las primeras reuniones de los entes distritales encargados y la comunidad implicada en los proyectos, el análisis lo realizó mediante el uso de técnicas de análisis como la revisión, y el contraste de fuentes como; las normas y conceptos jurídicos relacionados con el tema y los aportes ciudadanos que la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación ha sistematizado producto de las convocatorias públicas y derechos de petición, a través de las cuales la ciudadanía comunica y expresa sus planteamientos en torno a la renovación urbana.

Corredor concluye que en la ciudad de Bogotá, la participación ciudadana en los procesos de ordenamiento territorial y aplicación de instrumentos es incipiente más que por la ausencia de normas en la materia, por la falta de voluntad para adelantar procesos participativos con miras a la construcción colectiva del territorio. Señala que la participación representa un reto debido a los intereses en juego, que exigen definir el alcance y la finalidad de la participación ciudadana en los asuntos públicos y entenderla como un proceso de resolución de conflictos.

Estos antecedentes de investigación sobre la temática, junto con los conceptos teóricos sintetizados sobre la renovación urbana y el territorio, constituyen elementos de partida que permitirán desarrollar el objetivo general de esta investigación.

## **Metodología**

### **Diseño o tipo de investigación**

La metodología diseñada en este proyecto es de tipo descriptivo, explicativo y aplicada, con fundamentos en el análisis espacial cuyas herramientas permiten el análisis multitemporal de la transformación espacial y los efectos sociales que allí se producen.

Se trabajo lo descriptivo, porque da cuenta del funcionamiento de los fenómenos estudiados, y es interpretativa por el estudio de la lógica interna y de su relación con otros fenómenos en este caso en ámbitos geográficos y sociales. El sentido explicativo se expresa en el análisis del impacto sobre los agentes determinados en el estudio y las relaciones que entre ellos se establecen teniendo como centro analítico el efecto territorial, el proceso de desterritorialización de los antiguas habitantes y la reterritorialización de los nuevos pobladores.

Para este proyecto se trabajó el análisis basado en la consideración del contexto socio-histórico en el que se desenvuelven las vidas de los actores sociales, teniendo en cuenta la dimensión temporal como aspecto clave en la interpretación de los datos en relación con los cambios sociales ocurridos en un determinado lapso, permitiendo entender la forma en que los involucrados territorializan y conciben el espacio urbano, a través de la narración de sus respectivas versiones.

Se aborda la investigación mediante la identificación del problema, planeamiento hipótesis y objetivos determinación del objeto de estudio, definición espacio temporal y caracterización de actores, para posteriormente desarrollar un marco teórico con base en los conceptos de Renovación Urbana y Territorio. Paso seguido se establecen las Variables a estudiar para el análisis de la información, con miras al cumplimiento de los objetivos específicos propuestos, las cuales se relacionan en la tabla 1.

Tabla 1.

*Fases de la investigación: variables métodos y resultados.*

	Fase 1	Fase 2	Fase 3	OBJETIVOS
TIPO	VARIABLES	MÉTODO	RESULTADOS	
CUANTITATIVAS	Población y Densificación	Consulta y análisis por área ocupada	Densidad poblacional antes y después del proyecto.	<p>Analizar los factores cuantitativos enunciados, para entender la dinámica del espacio antes y después de la implementación del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central y si se relación con los fenómenos de segregación socio espacial.</p>
	Valor del Suelo	Consulta e Investigación Económica	Valor del suelo antes y después del proyecto	
	Morfología urbana	Calculo de indicadores de ocupación del suelo	Indice que ayuda a entender el cambio en la ocupación, el consumo y la intensidad del uso del suelo	
	Complejidad urbana	Calculo de indicadores de equilibrio entre espacio residencial y la actividad que allí se da y aplicación de los	Indicador de Gentrificación, Además ayuda a medir la dinámica social de un sector.	
	Cohesión social	Calculo de indicadores etario, de escolaridad y de vivienda protegida. con la aplicación de los Indices de Shanon y Duncan	Indice de Segregación socio espacial.	
CUALITATIVAS	<p>Aceptación hacia el proyecto.</p> <p>Apego y apropiación al espacio ocupado .</p> <p>Participación en el proyecto.</p> <p>Reubicación espacial.</p> <p>Incidencia en el modo de vida.</p> <p>Influencia en las relaciones sociales,</p>	<p>Recolección de información mediante encuestas semiestructuradas, y posterior análisis mediante estadística descriptiva y análisis espacial con uso de tablas en Excel estructuradas para análisis con gráficos multivariantes mediante herramientas XLSTAT y Atlas Ti 6.0. categorizando la información en formato primary docs.</p>	<p>Mapas Gráficos, gráficos multivariantes y gráficos estadísticos codificados de cruce de variables cuantitativas capturadas en la encuesta.</p>	<p>Reconocer la percepción de los habitantes del sector donde se desarrolla el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central, como agentes sociales implicados directa e indirectamente en el proyecto. con el fin de determinar la relación entre renovación urbana y territorio.</p>

Fuente: Elaboración propia.

Posterior a la selección, cálculo y análisis de variables se exponen los resultados y se procede a enmarcar el proyecto dentro de la dinámica (TDR) Territorialización, Desterritorialización.

Reterritorialización) Raffestein.

### **Escala.**

La ubicación y dimensión espacial del lugar de estudio permite el fácil acceso a diferentes escalas gráficas de información. Los datos de análisis espacial se realizaron de

lo general a lo particular con escalas desde 1:250.000 para Bogotá hasta escalas 1: 1000 para análisis específicos en el área objeto de estudio.

### **Temporalidad.**

El período a analizar es el comprendido entre el año 2008 y el año 2015. Pero se realizaron algunas proyecciones considerando el momento en que el Plan de Renovación Urbana Estación Central estará terminado y la dinámica social de este sector en normal funcionamiento, proyección necesaria para calcular algunos de los indicadores propuestos.

### **Procedimiento**

#### **Fase 1 recolección de la información.**

Se utilizaron fichas de contenido para el desarrollo del marco teórico y conceptual, se realizaron encuestas semiestructuradas (Ver Apéndice A) para capturar las variables cualitativas que condujeran a interpretar la percepción socio espacial de los habitantes que ocupan el lugar donde se desarrolla el Plan Parcial Estación Central, objeto de estudio de esta investigación, estos documentos se acopiaron en archivos físicos y digitales, bases de datos, bases cartográficas y gráficas e imágenes para el desarrollo de la investigación. Las fuentes, y años aparecen registrados junto a cada formato, grafica, tabla, foto y mapa que se utilizó al realizar el informe. Los datos tendrán dos fuentes principales:

#### ***Fuentes primarias.***

Información primaria obtenida de observación participante y entrevistas semi-estructuradas, con selección de muestreo no probabilístico y de tipo por conveniencia, en función de la accesibilidad<sup>3</sup> al encuestado. Las preguntas planteadas en las entrevistas (ver Apéndice A) se realizaron a personas que directa e indirectamente guardan relación

con el proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central. Se incluye en la encuesta información personal, percepciones e influencia del proyecto mencionado en distintos aspectos de la vida social. Para completar todos los puntos de las encuestas, a aquellos entrevistados que tenían un conocimiento bajo con referencia a las características del proyecto, el entrevistador los contextualizo de una manera neutra, es decir sin mencionar beneficios o posibles consecuencias del proyecto (ver Apéndice B)<sup>4</sup>.

### ***Fuentes secundarias.***

Información secundaria referida a caracterización de la población del lugar de estudio, fue obtenida de la Empresa de Renovación Urbana, Catastro Distrital, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas, la Secretaria de Hábitat y en la Alcaldía de Bogotá. Información primordial para cumplir con el primer objetivo específico planteado para el proyecto.

La información cartográfica utilizada para los análisis espaciales

1. Información digital de las localidades de Bogotá.
2. Información digital de barrios catastrales de Bogotá.
3. Información catastral digital a nivel predio.
4. Digital vías de Bogotá.
5. Digital de parques y espacios públicos.
6. Digital de corredores ambientales.
7. Zonas económicas homogéneas del área de intervención en formato Shape
8. Planos del proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana en formato shape.

La información mencionada, fue descargada en el año 2013 de la página web <http://www.ideca.gov.co> y otros conseguidos en la ERU. Estos planos son indispensables para el desarrollo del trabajo debido a que con base en ellos se realizan



diferentes cálculos cuantitativos para los indicadores e índices de densidad poblacional, Morfología Urbana y Complejidad urbana. Los cuales son útiles a la hora de evaluar y entender la dinámica espacial antes y después de la realización del proyecto. Dicha información se recolecta en formato Shape para su manipulación en ArcGis.10.1

### **Fase 2 procesamiento Sistematización de la información.**

La información de tipo cuantitativo que guarda relación con el objetivo dos, se procesa y analiza mediante estadística descriptiva y análisis espacial, gracias al uso de tablas creadas en *Excel* que luego se estructuran para realizar análisis espaciales con gráficos multivariados con las herramientas *Geoda* y *Arc Gis 10.1*, que permiten la construcción de mapas y gráficos.

Con relación a la información cualitativa relacionada con el objetivo tres, se utilizarán dos herramientas. La primera es *XLSTAT*, que es un complemento de *Excel* que permite generar tablas y gráficas de estadísticas mediante códigos que permiten cruzar variables entre las secciones de la encuesta. La segunda herramienta es *Atlas Ti 6.0*, que categoriza la información de los documentos primarios en formato de texto.

### **Fase 3 El análisis.**

Las variables han sido clasificadas en función del fenómeno que se pretende analizar y la obtención de los resultados en relación a los objetivos específicos. La intención es captar niveles fenomenológicos de los procesos de transformación espacial en los proyectos de renovación urbana que conlleven a entender la dinámica del espacio antes y después de la implementación de del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central y su relación con los fenómenos de segregación socio espacial.

**Actores y normatividad.**

El primer objetivo específico busca Identificar y caracterizar los actores y la normatividad implicada en el desarrollo e implementación del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central. Para ello se consultó la normatividad nacional vigente, que regula establece y controla los planes de renovación urbana, posteriormente y con soporte en el Decreto 213 del 16 de mayo de (2013) por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”.

**Variables de tipo cuantitativo**

Corresponden al segundo objetivo específico de la investigación, (segunda columna, primera sección de la tabla 1) y los indicadores calculados asociados a ellas se definen de la siguiente manera:

**Población.**

Grupo de personas que viven en el área o espacio geográfico del sector a intervenir por el Plan Parcial de Renovación Urbana, información obtenida mediante fuente secundaria en este caso la Empresa de Renovación Urbana, Esta información se utiliza para calcular el densidad poblacional en dicho espacio.

**Densidad de población.**

Número promedio de habitantes del área urbana enmarcada por el proyecto en relación a una unidad de superficie del mismo. Mediante el software ArcGis, se vinculan los Shapes de localidades de Bogotá con la proyección estadística de población por localidades al año 2015 obtenida de la pagina web del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE) con el objetivo de establecer un parámetro de comparación entre las localidades en las que se desarrollan los planes de renovación urbana y las que no.

Se cálculo la densidad poblacional del área específica de estudio en dos momentos, antes y después del proyecto (este ultimo con datos estimados y proyectados estadísticamente). La intención es dimensionar el cambio del espacio intervenido con relación a la ocupación y densificación del suelo que genera la renovación urbana.

### **Valor del suelo urbano.**

El valor real de una propiedad en un momento determinado, de acuerdo con sus características físicas y topográficas, además de las variables de entorno que afectan positiva o negativamente el precio de transacción del predio.

Se analiza la evolución del valor del suelo en el área de estudio teniendo como punto de partida el año 2000 y dos escenarios como punto final del análisis, el primero al año 2010 y el segundo al año 2015. Se busca con ello identificar y comprender la insidencia del proyecto de renovación sobre el valor del suelo que se convierte en una de las variables más importantes de este estudio debido a que es transversal a los fenómenos de Segregación, Gentrificación y Desterritorialización.

El análisis se dirigió a dos tipos principales de uso del suelo, comercial y residencial que son los predominantes en los dos momentos analizados (antes y después del proyecto de renovación urbana) que comprende el análisis temporal entre 2000 y 2015 con el fin de evaluar el comportamiento del crecimiento del valor del suelo en momentos en los cuales no se había estructurado el plan de renovación urbana y el comportamiento de dicho valor tras la estructuración e implementación, esto mediante comparación de valores obtenidos a través de la consulta de los avalúos realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi para el proyecto y comparaciones con antecedentes y estudio de mercado inmobiliario que manifiestan las dinámicas del mercado inmobiliario en el sector de estudio.

### **Análisis de morfología urbana.**

La morfología del espacio intervenido es analizada con el apoyo del cálculo de indicadores de ocupación del suelo como densidad de viviendas, compacidad absoluta, compacidad corregida con el objetivo de comprender el cambio en la ocupación, el consumo y la intensidad del uso del suelo, las condiciones de la infraestructura urbana son medibles a partir de la comprensión de las variables, se realiza el análisis morfológico comparando el estado de estos índices antes del proyecto y en el escenario futuro (finalizado e implementado el Plan Parcial), con el objetivo de analizar las transformaciones en las condiciones de vivienda, servicios e infraestructura en el sector..

La caracterización morfológica junto con la densidad poblacional antes calculada son de utilidad para establecer si los procesos están relacionados a la desterritorialización y esta se hace presente en el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central.

Los indicadores calculados se definen de la siguiente manera:

#### ***Densidad de viviendas (Dviv).***

Número de viviendas por unidad de superficie: Lograr en un mismo espacio una suficiente masa crítica de personas para que se puedan desarrollar con fluidez y eficacia las funciones urbanas: tanto metabólicas (energía y materiales) como de información (relación, intercambio...), pero sin que ello suponga una congestión excesiva a los habitantes de la ciudad, es el ideal de la densidad de viviendas.

Para que un tejido urbano tenga una adecuada tensión es necesario que haya una cantidad suficiente de población que le proporcione vida. El rango de densidad adecuado suele moverse entre 250 - 350 hab/ha, lo que se traduce en un número de viviendas más o menos variable en función de la ocupación media que tenga una ciudad

***Compacidad absoluta (CA).***

Volumen edificado por unidad de superficie: incrementa la relación entre los componentes del sistema urbano: contacto, intercambio y comunicación. El modelo compacto de ocupación del territorio incide en la forma física de la ciudad, en su funcionalidad, organización, eficiencia en el consumo de recursos y cohesión social, además busca minimizar el uso del suelo –recurso no renovable-. La reutilización, mixtificación y densificación de nuevos usos en zonas de un solo uso hacen más complejo y libre el espacio y se oponen al modelo de ciudad difusa.

***Compacidad corregida (CC).***

Volumen edificado por espacio público de estancia: este indicador relaciona el volumen construido de un lugar determinado y los espacios libres y de relaciones sociales. Los espacios que permiten la correspondencia entre personas y entre el sujeto y la naturaleza son espacios públicos atenuantes. Ya que este indicador interpreta el medio construido como elemento que presiona sobre el espacio público, sugiere que debe haber un equilibrio entre la densidad edificatoria y la superficie de espacios públicos atenuantes (para reposo, silencio y contacto amable entre los habitantes). Sirve para identificar el desequilibrio del territorio y para proponer y trabajar en estrategias que le devuelvan el equilibrio.

**Análisis de la complejidad urbana.**

La complejidad atiende a la organización urbana, al grado de mixticidad de usos y funciones implantadas en un determinado territorio. La complejidad urbana es el reflejo de las interacciones que se establecen en la ciudad entre los entes organizados, también llamados personas jurídicas: actividades económicas, asociaciones, equipamientos e instituciones.

La complejidad está ligada a una cierta mezcla de orden y desorden, mezcla íntima que en los sistemas urbanos, puede analizarse en parte, haciendo uso del concepto de diversidad. Los organismos vivos y sobre todo el hombre y sus organizaciones, son portadores de información y atesoran, de forma dinámica en el tiempo, características que nos indican el grado de acumulación de información y también de la capacidad para influir significativamente en el presente y controlar el futuro. El indicador de equilibrio entre el espacio residencial y la actividad, nos permite medir el nivel de complejidad que se presenta en el sector de estudio antes del proyecto y con una proyección se determina como será a futuro.

#### **Equilibrio entre el espacio residencial y la actividad (AR).**

Autocontención de la movilidad: si se dan las características físicas para que un tejido residencial pueda albergar suficiente actividad, hay mayores posibilidades de que la movilidad obligada por cuestiones de trabajo se reduzca, dado que hace posible que el ciudadano pueda localizar en un mismo ámbito su residencia y su lugar de trabajo. La intención de este indicador es medir si los desplazamientos entre vivienda, estudio, trabajo y comercio al que acceden los habitantes de un lugar se encuentran accesibles al ciudadano con el fin de que este no requiera de grandes desplazamientos para acceder a alguno de ellos.

Se calcula a través del ratio entre la superficie construida no residencial y el número de viviendas para un área determinada. Para aumentar la diversidad y el intercambio entre los habitantes de una ciudad es importante la diversificación de los espacios comerciales, oficinas, etc., disminuyendo los desplazamientos en vehículos privados y mejorando la comodidad, la calidad de vida y el uso del espacio público de las personas que puedan acceder a sus trabajos en un período breve de tiempo.

Las variables arriba descritas junto con el comportamiento del valor del suelo nos ofrecerán evidencias sobre el proceso de transformación de la población ocupante del espacio físico en cuanto a las características de orden socio económico.

### **Cohesión social.**

La cohesión social atiende a las personas y a las relaciones sociales en el sistema urbano. La mezcla social (de culturas, edades, rentas, profesiones) tiene un efecto estabilizador sobre el sistema urbano, ya que supone un equilibrio entre los diferentes actores de la ciudad. El análisis de la diversidad nos muestra quién ocupa el espacio y la probabilidad de intercambios y relaciones entre los componentes con información dentro de la ciudad. En cambio, la segregación social que se produce en ciertas zonas de las ciudades crea problemas de inestabilidad como son la inseguridad o la marginación. En estos espacios se constata una homogeneidad en las rentas que influye en el resto de aspectos, incluidos en la idea de diversidad y cohesión.

Así que, la cantidad de habitantes en el espacio (habitantes/hectárea), los cambios en el uso del suelo, las características poblacionales como: Edad de la población, índice de envejecimiento, índice de tercer grado e índice de vivienda protegida, (VIS y VIP) permitirá captar el índice de segregación. Este indicador analiza la distribución espacial de ciertos grupos con características especiales dentro de la población total y el nivel de desigualdad de dicha distribución. El objetivo es conseguir una distribución uniforme de cada grupo evaluado. Para ello se analizaron tres factores comunes de segregación socio espacial urbana que son segregación etaria o índice de envejecimiento, la segregación por estudios mediante el índice Titulados de Tercer Grado, y segregación socio económico con el índice de vivienda protegida (VIS y VIP).

Estos indicadores se calculan con el uso tanto del Índice de Shannon aplicado en la ecología y en otras disciplinas afines para medir la biodiversidad específica, como del índice de segregación (Duncan Duncan) que mide la distribución y la homogeneidad-heterogeneidad de un determinado grupo de población en el espacio urbano.

$$IS = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left| \frac{x_i}{X} - \frac{t_i - X}{T - X} \right|$$

Donde:

n = Número de unidades territoriales sobre las que se calcula el índice, en este caso, barrios

T = Población total del municipio

t<sub>i</sub> = Población en la unidad territorial i

X = Población del grupo a estudiar en el municipio

x<sub>i</sub> = Población del grupo X en la unidad territorial i

### **Índices calculados.**

#### ***Índice de envejecimiento (IE).***

Analiza la relación entre la población de diferentes edades, evalúa cambios en las demandas sociales que resultan del envejecimiento y propone incrementar y mejorar la cohesión de distintos grupos de edades.

#### ***Titulados de tercer grado (TIT).***

Este indicador relaciona a las personas con estudios de tercer grado (pregrado, maestría y doctorado) y a la población total. Demuestra las diferencias de renta entre los barrios de la ciudad teniendo en cuenta que los titulados de tercer grado obtienen un mejor salario que el resto de la población. Busca aumentar y mejorar la cohesión de los grupos de rentas diversas.



***Vivienda protegida (VIP-VIS).***

Este indicador evalúa la distribución de vivienda protegida, que es una de las principales causas de la cohesión o segregación social en una ciudad. Provee información que permite tomar acciones para evitar la exclusión de las personas de cierto tipo de viviendas por razones de renta, y así, reducir o eliminar por completo la segregación espacial y sus consecuencias en la calidad de vida de las personas.

A fin de evaluar si el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central tiene algún impacto sobre la transformación de la composición poblacional en términos de su capacidad adquisitiva se establecen mediciones del comportamiento del Valor del suelo, uso del suelo y complejidad urbana.

La descripción de la metamorfosis del espacio que comprende este proyecto de renovación urbana debe establecer las evidencias suficientes para concluir sobre la de apropiación del territorio por parte de los actores sociales que han intervenido en dicho proceso. Se pretende entender la dinámica de ocupación que da forma a la formulación e implementación del Plan parcial de renovación urbana estación central.

El destino económico de los predios a intervenir, comparación del uso del suelo antes y después del proyecto junto con las demás variables cuantitativas permitirán establecer relaciones entre las disposiciones que la norma hace al respecto y la recomposición de las actividades económicas del sector..

**Variables de tipo cualitativo.**

Correspondientes al tercer objetivo específico de la investigación, (segunda columna, segunda sección de la tabla 1) la metodología utilizada para el estudio de estas variables se enuncia a continuación:

Mediante la realización de encuestas semiestructuradas, realizadas tanto a propietarios de los predios a intervenir para la realización del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central como a los propietarios y habitantes de predios colindantes con el proyecto, se capturó información con la que se pretende analizar variables cualitativas que ayuden a entender y reconocer la percepción de los habitantes del sector donde se desarrolla el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central quienes son agentes sociales implicados directa e indirectamente en el proyecto.

Las variables elegidas para cumplir con este objetivo son: aceptación hacia el proyecto tanto por quienes habitan el sector directamente intervenido como por sus colindantes, apego al espacio ocupado, tipo de participación en el proyecto, reubicación espacial, incidencia en el modo de vida, y en las relaciones sociales, el fin es determinar desde el pensar de los habitantes, la relación entre renovación urbana y su percepción de territorio.

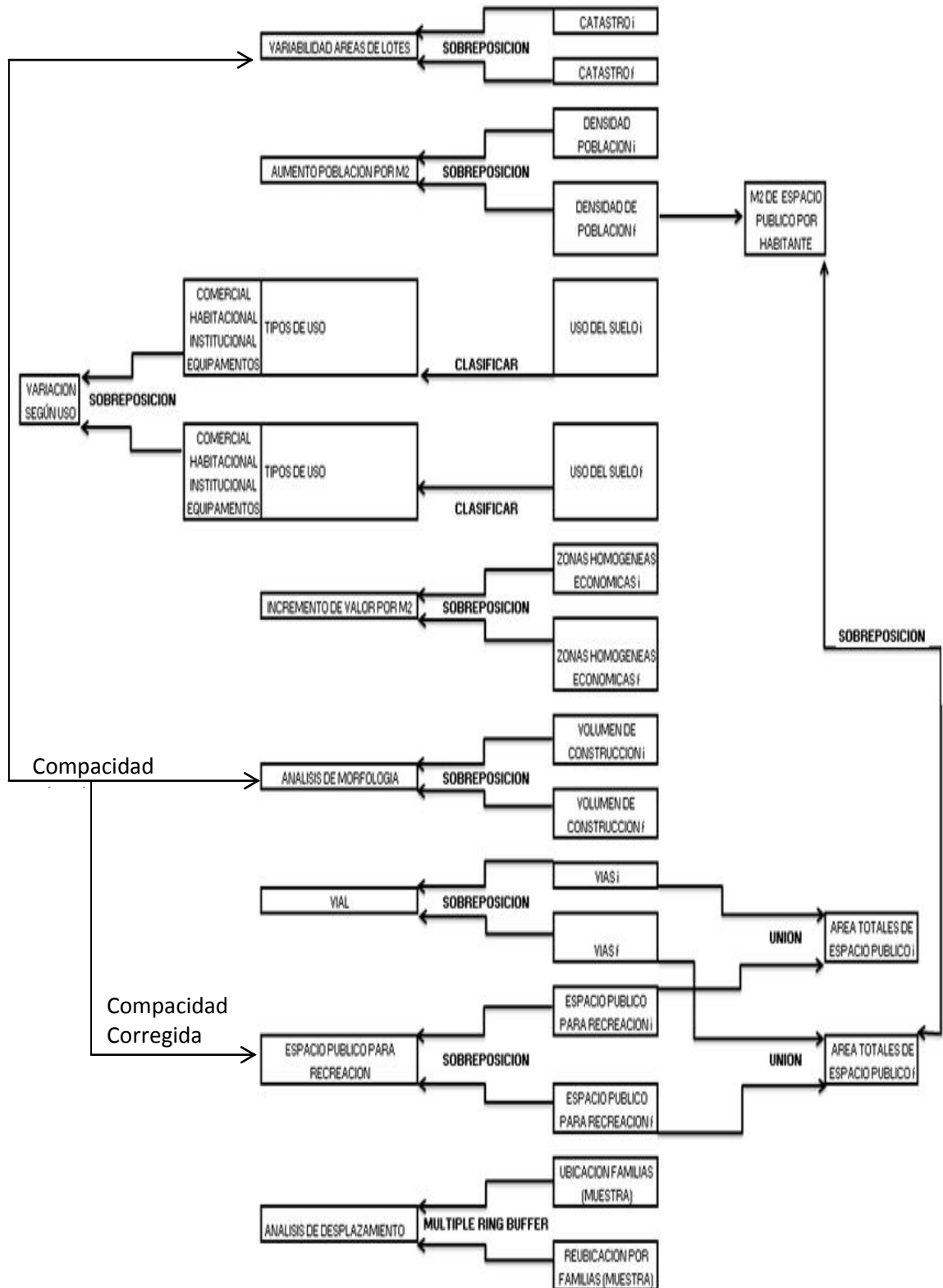
En el sector intervenido se ubicaban 209 familias de las cuales, para los análisis de percepción, se logró contactar 18 cabezas de familia que habitaban predios directamente implicados en el espacio objeto de estudio y 30 cabezas de familias que se ubican en predios colindantes al perímetro del proyecto, lo que equivale al 24% del total de las familias que habitaban el lugar. Los encuestados se encuentran en un rango de edad de entre 35 y 80 años siendo la edad media 59 años, los habitantes del sector tenían un tiempo de permanencia de entre 4 y 45 años en el lugar presentando una media de 18 años de habitar el espacio.

Esta información se categorizó por documentos primarios en formato de texto con extensión primary docs. Con la ayuda de la herramienta *Atlas Ti 6.0* para posteriormente generar tablas y graficas de estadísticas mediante códigos que permiten

cruzar variables entre las secciones de la encuesta con la aplicación *XLSTAT* para obtener graficas multivariables que ayudan a entender las perspectivas antes señaladas.

El cuarto objetivo que busca relacionar la dinámica de Territorialización Desterritorialización y Reterritorialización (TDR), con el proceso de implementación del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central. Es el producto de analizar desde el marco teórico y conceptual, los resultados obtenidos mediante el conocimiento de los actores y el cálculo de las variables cuantitativas lo que ayudara a interpretar los flujos migratorios ocurridos en el territorio así como la apreciación que los habitantes tienen del impacto del proyecto en las relaciones sociales del sector

**Modelo de análisis espacial con SIG.**



6, Modelo de análisis espacial con SIG. Fuente: Elaboración propia

Se utilizan los atributos gráficos de tipo polígonos: predios, zonas geoeconómicas, usos del suelo, etc. Y los atributos no gráficos “alfanuméricos”: población, valores del suelo, áreas de terreno, etc.

Mediante las entrevistas semiestructuradas, también se logró capturar información referente a la nueva ubicación espacial de quienes ocupaban el sitio intervenido, información con la que se desarrolló el mapa N°5 denominado líneas de fuga con el fin de analizar si el estudio del plan de renovación urbana en su componente social prevé elementos que permitan un manejo en pro de evitar la fragmentación social del sitio intervenido.

Los productos obtenidos son el resultado de la combinación de técnicas de análisis asociadas a la superposición cartográfica que ayudaron a obtener la información necesaria para el cálculo de índices e indicadores con los que se realizaron procesos de sistematización que permitieron el posterior análisis de las variables para entender las transformaciones espaciales y las consecuencias sociales generadas por el planteamiento y ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central, cumpliendo así con los objetivos específicos del proyecto.

## **Resultados**

### **Actores y normatividad, contextualización plan parcial estación central**

Este proyecto se apoya en los conceptos de Raffaestin (1993) referidos a la multiplicidad de poderes a través de las relaciones sociales y de Sack (1986) con relación al control del acceso a un cierto espacio como definidor del territorio a través de las más diferentes escalas, desde la personal hasta la mundial. Es por ello que se caractericen los actores implicados en el proyecto analizado, con la intención de comprender sus intereses, las estrategias que aplican para lograr sus objetivos y sus interacciones con los demás implicados: es de gran importancia para el proyecto el papel de los actores para entender su percepción y la dinámica en que se ven inmiscuidos debido a los procesos de renovación urbana.

Con el fin de entender la complejidad social y espacial del fenómeno estudiado, es preciso contextualizar a los actores que hacen parte de él. En este capítulo se describen los actores del proyecto en estudio, adicionalmente se realizó una Cronología del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central, el cual se encuentra en el Apéndice C de este documento.

### **Marco jurídico**

El documento CONPES 3694 de (2011) establece que en Colombia el concepto de renovación urbana cuenta con más de veinte años de aplicación en políticas y normas, de orden nacional y local y que durante la década de los 80 se adoptó la figura de los planes de renovación urbana, que involucraron acciones de mejoramiento, preservación y redesarrollo, a través de la gestión de empresas como la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU), las Corporaciones de Ahorro y Vivienda, el Fondo Financiero de Desarrollo Urbano (FFDU) y el Banco Central Hipotecario (BCH).

**Normatividad.**

El tratamiento de renovación urbana está contenido en el siguiente marco normativo:

***La Ley 9 de 1989, de la Reforma Urbana.***

La cual define los planes de renovación urbana en su Art. 39 como:

Art. 39. Aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.

(p. 7)

***Ley 388 de 1997 de Ordenamiento Territorial.***

Por la cual se modifica la ley 9 de 1989, la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones, en sus Artículos Art.19° Planes parciales, Art.27° Procedimiento para planes parciales, Art.41° Procedimiento, Art.42°.- Delimitación de las unidades de actuación urbanística. Art.44°.- Ejecución de las unidades de actuación urbanística Art.45°.- Ejecución mediante reajuste de tierras Art.47° Cooperación entre partícipes

(p. 1).

***Plan de Ordenamiento Territorial (POT) – Decreto Nacional 190 de 2004.***

“Por el cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 20032 (p. 1).

***Plan de Ordenamiento Zonal) Centro (POZ) – Decreto Distrital 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. (p. 1).

***Decreto Nacional 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” (p. 1).

***Decreto Nacional 4300 de 2007.***

Por el cual reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1, 5, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones (p. 1)..

***Decreto 562 de 2014.***

“Por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones” (p. 1)..

***Decreto 213 de 2013 (Mayo 16).***

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires y se dictan otras disposiciones” (p.1).

**Plan parcial de renovación urbana.**

Es un instrumento que desarrolla y complementa las disposiciones del POT - Ley



388 de 1997 (art. 19) en áreas con tratamiento de Renovación Urbana, en la modalidad de redesarrollo, en aspectos tales como: delimitación y caracterización del área, directrices urbanísticas, normas urbanísticas específicas, trazado, características del espacio público y manejo del suelo. Puede ser formulado por iniciativa pública, privada o mixta (público - privada). Su procedimiento está regulado en el Decreto Nacional 2181 de 2006.

### **Actores institucionales**

#### **Empresa de Renovación Urbana (ERU).**

Desde el ámbito gubernamental, la Empresa de Renovación Urbana (ERU), es el principal actor de la renovación urbana. La misión de esta entidad es la recuperación y transformación de los sectores deteriorados en Bogotá. La ERU es una empresa comercial e industrial del Distrito Capital, vinculada a la Secretaría de Hábitat. Desde 1999 y se encarga de la planeación, gestión y ejecución de actuaciones urbanas con el fin de hacer de Bogotá una ciudad competitiva y para mejorar la calidad de vida de sus habitantes, mediante la búsqueda de alianzas público privadas busca la creación de proyectos de alta rentabilidad social y económica para la ciudad.

La Empresa de Renovación Urbana tiene la facultad hacer negocios que beneficien tanto a la empresa como a la ciudad de Bogotá, fue creada mediante el Acuerdo 33 de 1999 el cual establece como objeto de la ERU:

Art. 2 Objeto. Gestionar, liderar, promover y coordinar, mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras, la ejecución de actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores deteriorados, mediante programas de renovación urbana, con el fin de mejorar la

competitividad de la ciudad y la calidad de vida de sus habitantes (Acuerdo 33, 1999, p. 1).

Adicionalmente entre sus funciones específicas está la de adquirir por enajenación voluntaria o mediante expropiación judicial o administrativa, los inmuebles que requieran para el cumplimiento de su objeto.

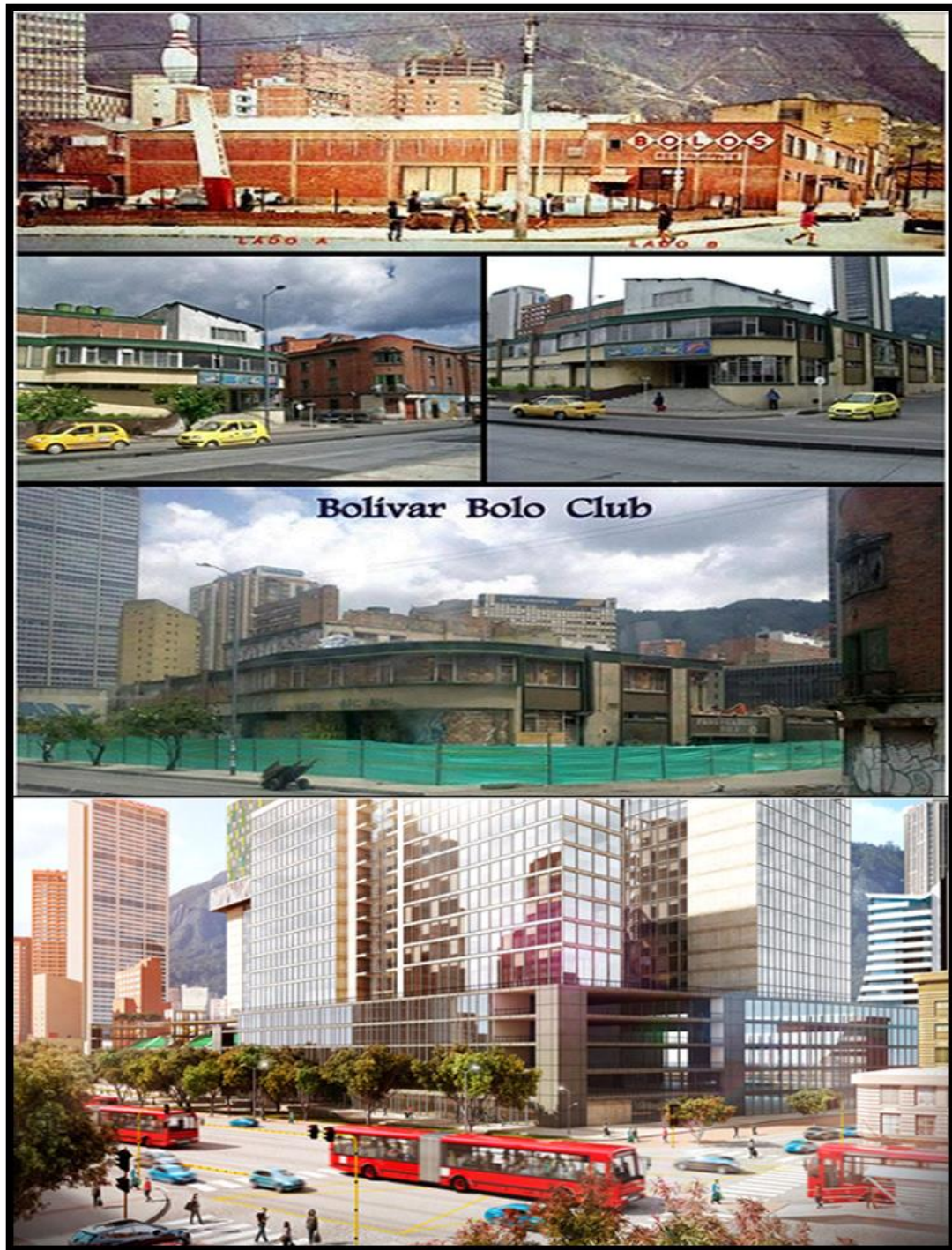
La ERU (2012) estableció las siguientes etapas a desarrollar para la formulación y ejecución del proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central de Bogotá.

1. Perfil preliminar: Idea inicial del proyecto. En ella se identifican los problemas que resolverá el proyecto y su conveniencia, se evalúa la información que tiene el Distrito sobre las características del sector y su población y las oportunidades de desarrollos inmobiliarios que la norma urbana permite.
2. Pre-factibilidad: Se elaboran los estudios de soporte, los estudios sociales, diagnósticos, censos, levantamientos topográficos, estudios de títulos, avalúos y demás elementos necesarios para definir si es posible realizar el proyecto.
3. Factibilidad: Se diseña el proyecto, se definen alternativas de negocio entre la ERU, los propietarios, el Plan de Gestión Social y los habitantes del sector. Si el proyecto es viable, se realizan los diseños definitivos y se tramitan los permisos para su construcción.
4. Gestión de proyectos: Se hace la gestión del suelo, la adquisición de predios y la implementación del Plan de Gestión Social a través de acompañamiento inmobiliario, social y jurídico; además, se hace el reasentamiento de la población, la reubicación de las actividades productivas y el pago de reconocimientos.

5. Ejecución: Se hacen la gestión inmobiliaria, la construcción y las ventas del proyecto.

Una de las estrategias de renovación urbana del Plan Centro<sup>5</sup> propone el desarrollo de instrumentos de planificación y gestión que promuevan el desarrollo inmobiliario y urbanístico de las zonas que actualmente presentan bajo aprovechamiento del suelo, así como el desarrollo de proyectos de renovación urbana articulados a la construcción de la Estación Central de Transmilenio en el barrio La Alameda, obra que forma parte de la estrategia para el mejoramiento de la movilidad en la ciudad (Decreto Distrital 492 de 2007).

El barrio La Alameda es una zona estratégicamente ubicada en el centro de la ciudad, que ha perdido funcionalidad y calidad habitacional. Presenta deterioro de sus actividades, abandono, bajo aprovechamiento con relación a su potencial -asociado a su ubicación y a la disponibilidad de redes de comunicación y servicios públicos-, y su espacio libre y edificado se encuentra degradado. En ese escenario se presenta la oportunidad de construir la Estación Central que, indudablemente, activará el desarrollo y la renovación en ese sector.



*Figura 7.* Transformación Av. Caracas con 24 desde el antiguo Bolívar Bolo Club hacia la estación Central. Fuente. Aportada por usuario Enrique Ruiz, (Bogotá), Recuperada de [www.pinterest.com](http://www.pinterest.com) y unida a imagen estación central ERU, <http://www.eru.gov.co/>.

El proyecto interviene once manzanas con bajos índices de aprovechamiento y en condiciones de deterioro urbano. Allí ya se completó la construcción de la Estación Central de Transmilenio y actualmente se encuentra en licitación el desarrollo inmobiliario que complementará el proyecto con áreas de vivienda, locales comerciales, oficinas, equipamientos y hotel. Esto se enmarca en una estrategia de participación e inclusión de la comunidad residente.

La ubicación del espacio a intervenir está comprendida así:

Desde la carrera 13 hasta la transversal 17, y desde la calle 24 hasta la calle 26. El área objeto de intervención, según la ERU, abarca una extensión de 10,7 hectáreas, distribuidas en 11 manzanas, 264 predios y 107.000 m<sup>2</sup> de los barrios la Alameda y Santa Fe.

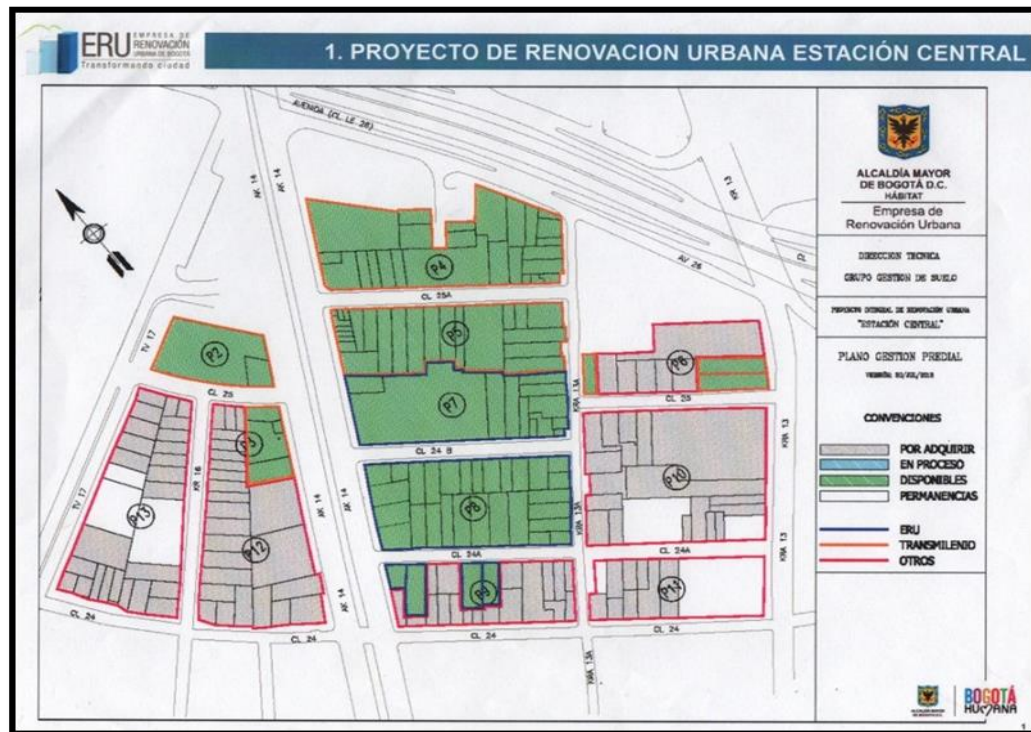


Figura 8. Predios a intervenir. Fuente. Recuperada de, <http://www.eru.gov.co/>





Figura 9. Proyecto estación central desarrollo vial de conexión troncales de Transmilenio. Fuente. Recuperada de <http://www.eru.gov.co/>

Tabla 2.

*Número de predios intervenidos.*

Proyecto	Polígonos	Predios
Transmilenio	1, 2, 3, 4, 5, 6	128
Renovación Urbana	7, 8, 9	136
<b>Total</b>		<b>264</b>

Fuente: [www.eru.gov.co/](http://www.eru.gov.co/)

A principios de 2015, se tenía un total 180 predios para el proyecto:

125 por enajenación voluntaria.

16 por expropiación por predios jurídicos/abandonados.

39 por expropiación.

Otros actores gubernamentales son:

**Secretaría de Planeación Distrital.**

Entidad del Distrito encargada de hacer la reglamentación de la ciudad desde el Plan de Ordenamiento Territorial hasta las Unidades de Planificación Zonal. De esta forma tiene en sus manos la reglamentación de la totalidad de las normas urbanísticas y arquitectónicas de la ciudad. Planeación es la entidad encargada de definir acuerdos y decretos de anuncios de proyectos, declaratorias de utilidad pública, reservas y afectaciones viales.

**IDU (Transmilenio).**

La oficina de Transmilenio define y aprueba la operación de Transmilenio y se encarga de conseguir los recursos para la construcción y el mantenimiento del sistema. El IDU es la entidad encargada de desarrollar las consultorías para los diseños del corredor de Transmilenio y sus estaciones, así como de adquirir los predios "mínimos" para el funcionamiento del corredor.

**Actores sociales**

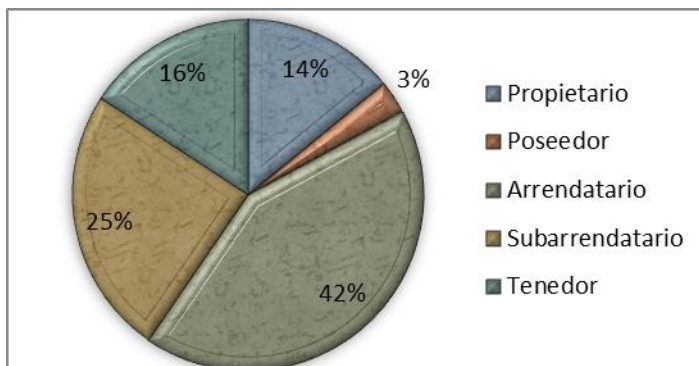
Grupos de población con intereses, condiciones y características particulares que los identifican. Touraine (1997) define como actor social al quien intenta “realizar objetivos personales en un entorno constituido por otros actores, entorno que constituye una colectividad a la que él siente que pertenece y cuya cultura y reglas de funcionamiento institucional hace suyas, aunque sólo sea en parte” (p. 5).

El carácter social del concepto tiene un trasfondo político y a su vez subjetivo; el primero, basado en la construcción social de un proyecto colectivo y su ejecución mediante la acción social y el segundo, sustentado en el ciudadano-actor social, para el cual sus proyectos personales pueden o no coincidir con los proyectos colectivos.

Los actores sociales específicos implicados en este proyecto son la comunidad que habita el sector, los propietarios (habitantes y no habitantes) de predios, los poseedores y los arrendatarios que habitan o que no habitan pero tienen sus fuentes de ingresos en el sector, y los colindantes del perímetro a intervenir.

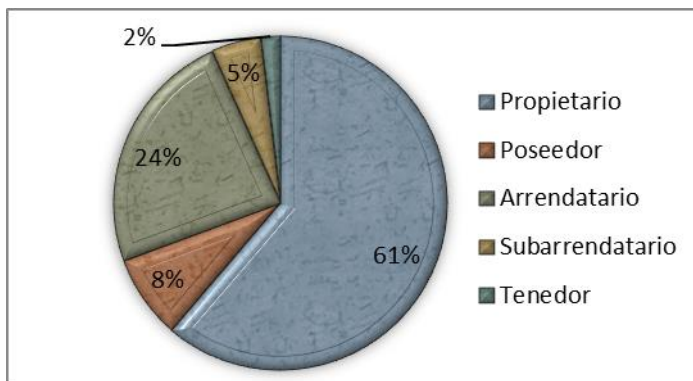
**Caracterización de los habitantes de la zona a intervenir por el Plan parcial de Renovación Urbana estación Central.**

A continuación se presentan los datos generales de los actores sociales. Estos, datos resultan importantes para la caracterización del actor en función de los análisis propuestos.



Tenencia	Residentes
Propietario	28
Poseedor	6
Arrendatario	84
Subarrendatario	49
Tenedor	31
<b>Total</b>	<b>198</b>

Figura 10. Condición de tenencia de los residentes en la zona intervenida. Fuente. Elaboración propia con datos de ERU.



Tenencia	No Residentes
Propietario	128
Poseedor	17
Arrendatario	50
Subarrendatario	10
Tenedor	4
<b>Total</b>	<b>209</b>

Figura 11. Condición de tenencia de los no residentes en la zona intervenida. Fuente. Elaboración propia con datos de ERU.



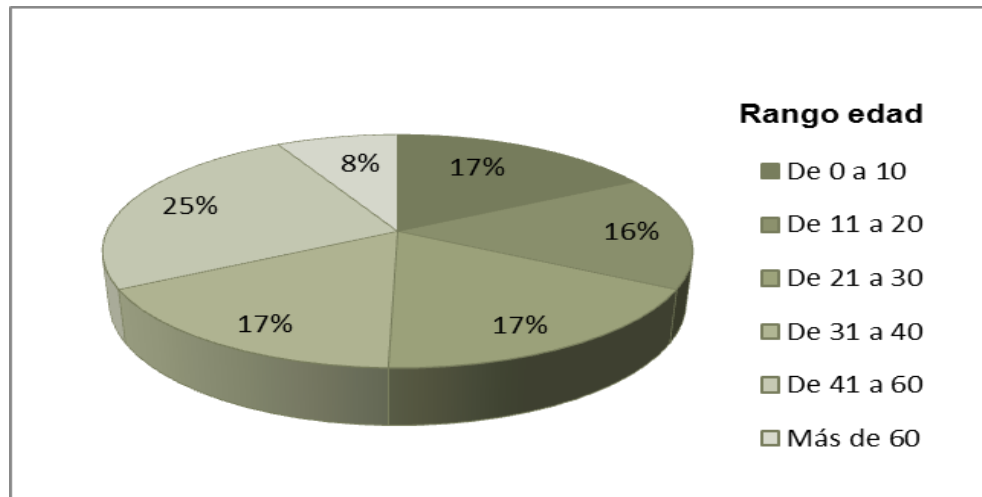


Figura 12. Análisis etario. Fuente. Elaboración propia con datos de ERU

Con relación a la edad de la población que ocupa el lugar a intervenir se encuentra una composición equilibrada en términos de la edad, debido a que desde los 0 a los 40 años en rangos de edades de 10 años presentan un porcentaje muy similar. Se podría considerar que allí habita una población relativamente joven. El 68% de la población se encuentra por debajo de los 40 años y la población de la tercera edad es de apenas el 8%.

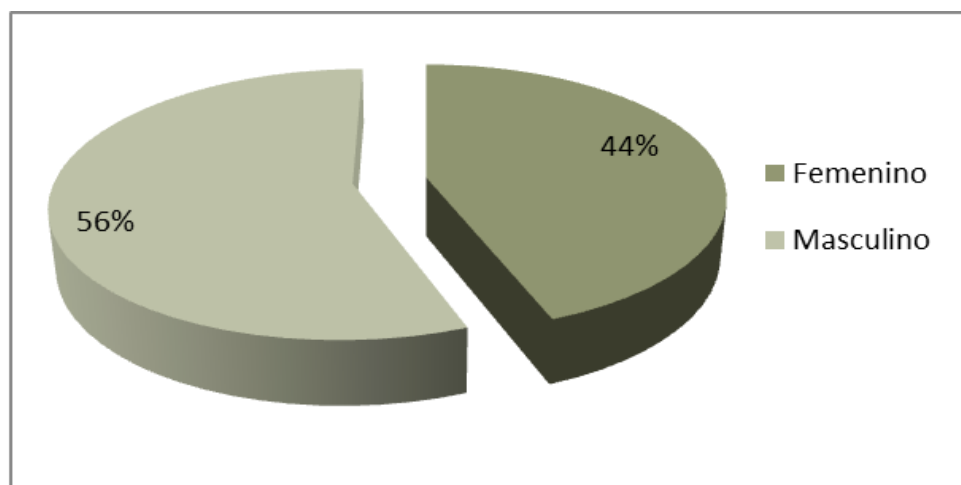


Figura 13. Ocupantes según género. Fuente. Elaboración propia con datos de ERU

Al igual que el caso anterior existe cierta homogeneidad o equilibrio respecto a la ocupación según género como se aprecia en la siguiente figura.

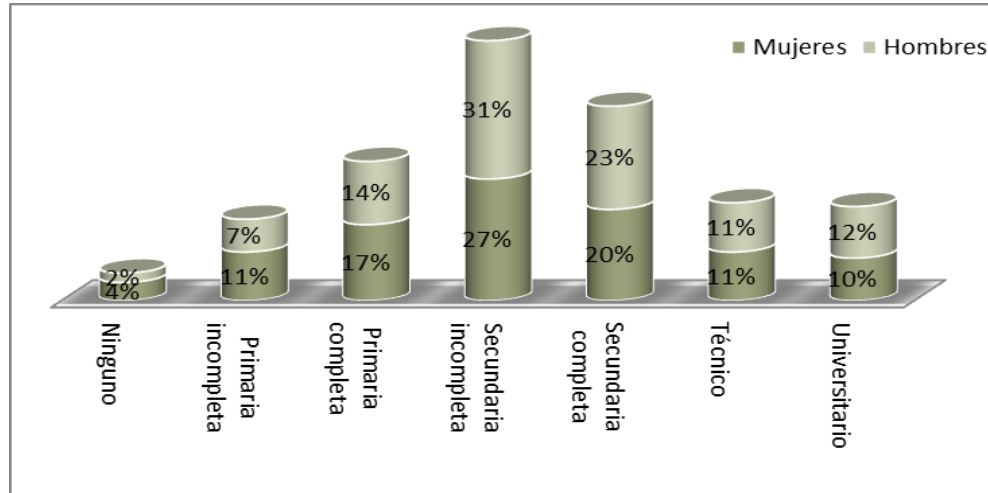


Figura 14. Análisis de escolaridad Hb. mayores de 18 años. Fuente. Elaboración propia con datos de ERU.

Con relación al nivel de escolaridad de quienes ocupaban el sector a intervenir, se encontró que el 57 % no culminaron sus estudios secundarios y solo el 11% de la población cursó estudios universitarios.

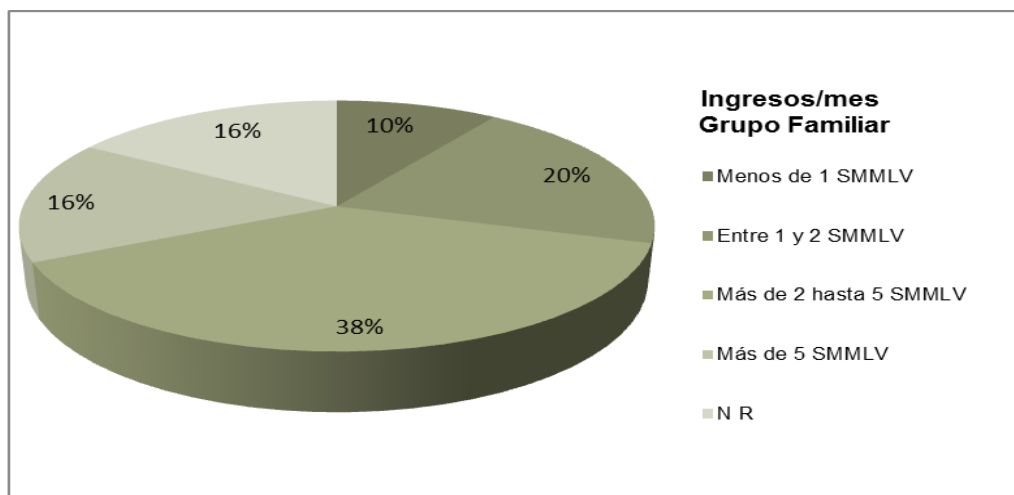


Figura 15. Ingresos familiares mensuales. Fuente. Elaboración propia con datos de ERU.

Los habitantes de este sector se pueden considerar como familias medianamente pobres que Ospina (2005) caracteriza por ser familias que tienen una composición numérica promedio de cinco miembros e ingresos mensuales por familia, de más de 3 y hasta 6 salarios mínimos.

Adicionalmente a los datos presentados, la Encuesta Nacional de calidad de Vida para Bogotá realizada por la Secretaría de Planeación distrital y desarrollada técnicamente por el DANE (2007) encuentra lo siguiente:

Se estableció que en zonas de renovación urbana en el Centro de la ciudad el 30.2% de los hogares en promedio dependía del ingreso de una persona y que en el 29% de los barrios más del 40% de los hogares tiene esta misma condición.

La percepción sobre el poder adquisitivo del ingreso del hogar pone a la localidad de Santa Fe en el tercer lugar entre las localidades con un mayor porcentaje de hogares que percibe que sus ingresos no le alcanzan para cubrir los gastos mínimos (35.8%), mientras que para los mártires el porcentaje es 25.7% para la totalidad de localidades de Bogotá es del 24%.

Sólo el 13.5% de los hogares de Santa Fe percibe que sus ingresos les alcanzan para cubrir algo más que sus gastos mínimos, para los Mártires el porcentaje es de 17.4% y para Bogotá el 19.5. Pese a ello, un 52.3% de los hogares se considera NO POBRE en Santa Fe; un 58.6% en Mártires y un 63.7% en Bogotá. El 47.5% de los hogares en Santa Fe se consideró pobre (más que el porcentaje para Bogotá, 36.3%). También en Mártires el porcentaje de hogares que se consideran pobres es mayor que el de Bogotá, pero un poco por debajo que en Santa Fe (41.4%). ( p. 4).

La comparación entre las encuestas de 2003 y 2007 indica que la situación de pobreza relativa en Santa Fe se ha mantenido prácticamente inmodificada, con una ligera tendencia a empeorar; en Mártires en cambio, se evidencia que aquellos hogares que consideran que sus ingresos no alcanzan para cubrir los gastos mínimos se reducen en términos porcentuales a favor de aquellos que consideran que pueden cubrir más que los gastos mínimos<sup>6</sup>.

En general, para el conjunto de las zonas de renovación en el Centro de la ciudad, se señala un elemento importante respecto a la calidad del empleo y a la periodicidad del ingreso de los hogares que residen en estas zonas: en efecto se encontró que el 59% de los hogares deriva sus ingresos de trabajo informal (41% tiene un empleo formal), un 20% de las personas ocupadas derivan su sustento de un ingreso diario, y el 5% de un ingreso semanal (el 73% de las personas tiene ingresos mensuales). Por su parte, aunque porcentualmente el número de negocios ubicados en las viviendas no es muy significativo, en términos absolutos ascienden a cerca de 2.800 establecimientos en las dos localidades (Mártires y Santa Fe); en principio, se podría asumir que un igual número de familias derivan parte o la totalidad de sus ingresos de estas actividades de autoempleo.

### **Caracterización del sector privado y de los promotores inmobiliarios.**

Con relación a los actores privados, participaron en la convocatoria de Concurso de Méritos para la estructuración de esta obra de infraestructura cuatro oferentes (Deloitte Advisory S.L., Unión Temporal GH (HBI S.A.S y GSD Plus S.A.S.), Unión Temporal I&D proyectos - AFH Consultores Estación Central, y Consultorías Inversiones y Proyectos LTDA). Luego de la verificación y evaluación a inicios de 2015 se comunicó que la firma Consultorías Inversiones y Proyectos LTDA resultó ganadora.

Consultorías Inversiones y Proyectos LTDA será la firma encargada de la estructuración financiera, jurídica, técnica y operativa, y de la elaboración del plan de negocios para la implementación de Estación Central, considerado el proyecto de renovación urbana más ambicioso que se adelantará en el País.

Actualmente se encuentra en estudio la licitación para la construcción del proyecto, mediante convocatoria pública adelantada por la ERU.

Consortios de constructoras, inmobiliarios e inversionistas que desarrollan los procesos constructivos mediante la inversión de recursos de capital a través de los cuales adquieren beneficios como resultado de su ejercicio como constructores y también de la revalorización del suelo que allí se genera.

Si uno de estos actores pretende realizar un plan parcial y para ello logra negociar más del 50 % de los predios que ocupan el lugar que desea intervenir puede presentar el proyecto del plan parcial y encontrará apoyo gubernamental para que, de ser necesario, se lleve a cabo la expropiación de quienes no quieran vender los predios que se requieran para la ejecución del plan parcial.

En conclusión, el IDU, Transmilenio, Planeación Distrital, la ERU, los propietarios de la tierra y los agentes privados componen el grupo de actores, de los cuales depende que se desarrollen los proyectos de Renovación Urbana.

Con el objetivo de analizar la percepción de la comunidad sobre la ejecución del Plan Parcial Estación Central son actores fundamentales los correspondientes a propietarios y arrendatarios de los inmuebles que se intervendrán para la ejecución del proyecto, al igual que la comunidad que linda con dicho sector.

Las variables surgidas de la caracterización tanto del espacio a intervenir como de los actores sociales permiten el análisis espacial compilado en el siguiente capítulo.

### Factores cuantitativos PPRUEC

En el presente capítulo se desarrolla un análisis espacial desde el cálculo de una serie de variables cuantitativas por medio de las cuales se busca comprender los procesos y dinámicas del estudio de caso antes y después de la implementación de del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central y su relación con fenómenos de segregación socio espacial.



Figura 16. Relación de los fenómenos de desterritorialización – segregación – gentrificación. Fuente. Elaboración propia.

La investigación abarca variables de uso y valor del suelo, densidad poblacional, densidad de vivienda, compacidad urbana, compacidad corregida, complejidad urbana, Equilibrio entre actividad y residencia, Índice de envejecimiento, índice de tercer grado e Índice de Vivienda protegida.

## **Población**

Mediante el software ArcGis, se vinculan los Shapes de localidades de Bogotá con la proyección estadística de población por localidades al año 2015 obtenida de la página web del Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas (DANE), con la intención de analizar la densidad poblacional de las localidades en la que se ubica el sector objeto de estudio.

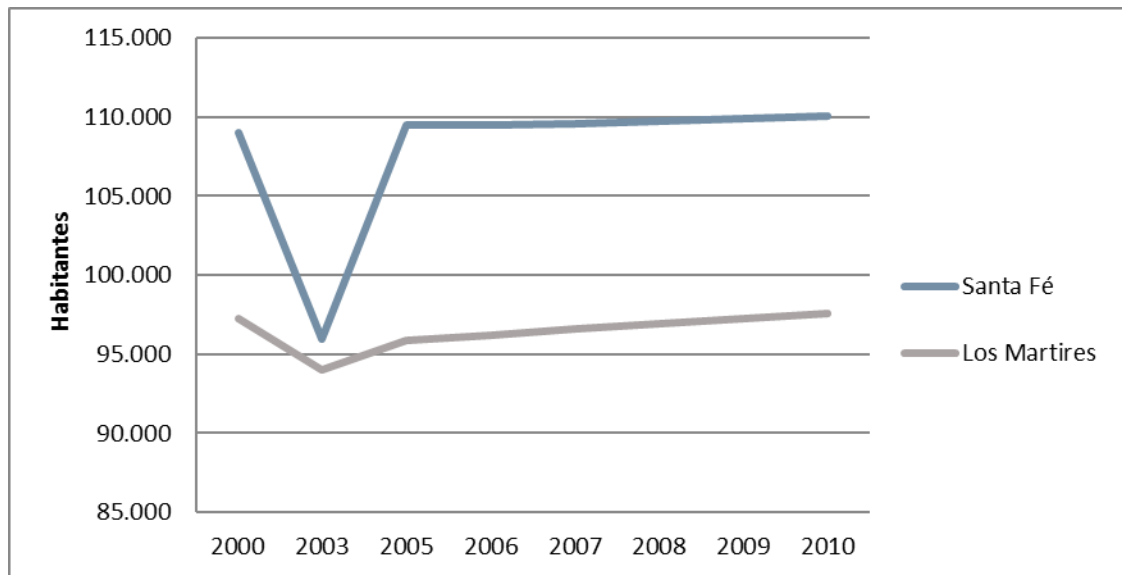
Se encontró dentro de las localidades con menor cantidad de habitantes. Santa Fe y los Mártires; en las que se desarrolla el proyecto objeto de esta investigación con poblaciones por debajo de los 111.000 habitantes. Con relación a la superficie, las localidades de los Mártires y Santa Fe cuentan con 651 y 696 respectivamente encontrándose dentro de las más pequeñas de la ciudad y siendo el área mencionada para la localidad de Santa Fe solamente al área urbana.

## **Densidad de población**

Las localidades del centro de Bogotá, en las cuales se desarrolla el Plan Parcial Estación Central, presentan las siguientes densidades: Santa Fe 15.800 hab/km<sup>2</sup>, y Los Mártires 15.200 hab/km<sup>2</sup>, encontrándose dentro de las localidades de rangos de densidad más bajos de la ciudad<sup>7</sup>.

Analizando el comportamiento de la densidad poblacional de estas dos localidades en la década 2000 a 2010 se encuentra que el incremento poblacional no alcanza el 1%.

Así, estas son las únicas localidades en las que al parecer la densidad poblacional se mantuvo estática durante dicho periodo. Las demás localidades de la ciudad presentan incrementos y/o decrementos en su población como se puede observar en el Apéndice D de esta investigación.

**Análisis de variabilidad en la densidad poblacional (2000 – 2010).**

*Figura 17.* Variación de la población en las localidades de Santa Fe y Los Mártires. (2000 – 2010) Fuente. Elaboración propia con datos de DANE.

La baja modificación en la densidad poblacional del área de estudio desde el año 2000 y hasta 2010 indica una estabilidad en la ocupación del espacio que podría expresarse en apropiación, conformidad o apego hacia este territorio, por parte de quienes lo habitan, en dirección contraria a lo que Guattari y Rolnik (1996) señalarían como desterritorialización.

Como se puede apreciar en la Figura 18 se presentó una fuerte pérdida de población entre los años 2000 y 2003, este suceso habría que estudiarlo de una manera más puntual para entender la razón de dicho comportamiento. Sin embargo, es posible advertir que uno de los generadores de esta disminución en la población haya sido la demolición de los 603 predios del barrio Santa Ines que acabó con la reconocida Calle el Cartucho para dar paso a la construcción del parque Tercer Milenio entre 1998 y 2003 y generando el



desplazamiento del sector tanto de quienes habitaban los predios como de los habitantes de calle que tenían este sector como su hogar.

Se ha documentado que el deterioro físico económico y social se establece como motor de la pérdida de población y estos son a su vez razones que justifican la implementación de proyectos de renovación urbana. Sin embargo la pérdida de población no es un fenómeno registrado en el sector intervenido.

Con la intención de medir el impacto territorial generado por el proyecto se realiza el cálculo de la densidad poblacional en dos escenarios antes y después de la implementación del plan de renovación urbana con el fin de compararlos, esto permitirá entender el comportamiento de la población para el momento en que el Plan de Renovación Urbana esté totalmente culminado, obteniendo:

Tabla 3.

*Variación en la densidad de población*

Fecha	Densidad Poblacional Hab / Hectárea
2008	45
Fin Plan Parcial*	327

Elaboración propia con datos de ERU. La densidad para el final del Plan Parcial es estimada se calculó con base en un producto inmobiliario estimado de acuerdo a lo establecido en el decreto 213 de 2013 Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires y se dictan otras disposiciones”

Con la realización del proyecto de renovación urbana en el sector objeto de estudio se presentará un incremento de la densidad poblacional de 626%. Crecimiento descomunal si se compara con el que venía presentando este lugar, lo que redundará en una sobrecarga del espacio físico teniendo en cuenta que las densidades por encima de

130 hab/hectárea, se entienden como congestión y supone un costo para la población en términos de espacio público y servicios<sup>8</sup>.

Si se tienen en cuenta los proyectos de renovación urbana que se desarrollarán durante los próximos años en el centro de la ciudad, y cuyos productos serán similares al del objeto de estudio, se puede pensar que en la década del 2050 la ciudad este entre las tres más pobladas del planeta. El conocimiento de la cantidad de población, la densidad poblacional, y su comportamiento a través del tiempo son elementos básicos que permiten entender algunos elementos de transformación del territorio, su apropiación y comportamiento ante factores externos.

La población que ocupaba el lugar a diferencia de otros sectores de la ciudad se mantuvo estática entre el año 2000 y 2010, aunque presentó una baja considerable entre el 2000 y el 2003, en el año 2005 esta se reestableció y alcanzó los mismos niveles de población del año 2000 la cual ha incrementado muy poco hasta el año 2010 como se indicó anteriormente. Hay que tener presente la tenencia de la tierra ya que de los encuestados. El 78 % tiene condición de propietario (ver figura 12) condición que genera vínculo a un lugar.

### **Valor del suelo**

Valor del suelo como variable transversal a los fenómenos de Segregación, Gentrificación y Desterritorialización.

La evolución del valor del suelo en el área de estudio teniendo como punto de partida el año 2000 y dos escenarios como punto final del análisis, el primero al año 2010 y el segundo al año 2015, la intención, al igual que al calcular la densidad, es comprender o identificar la incidencia del proyecto sobre el valor. Es quizás esta la

variable más importante de este estudio debido a que es transversal a los fenómenos de Segregación, Gentrificación y Desterritorialización.

El análisis se dirigió a dos tipos principales de uso del suelo, comercial y residencial que son los predominantes en los dos momentos analizados (antes y después del proyecto de renovación urbana).

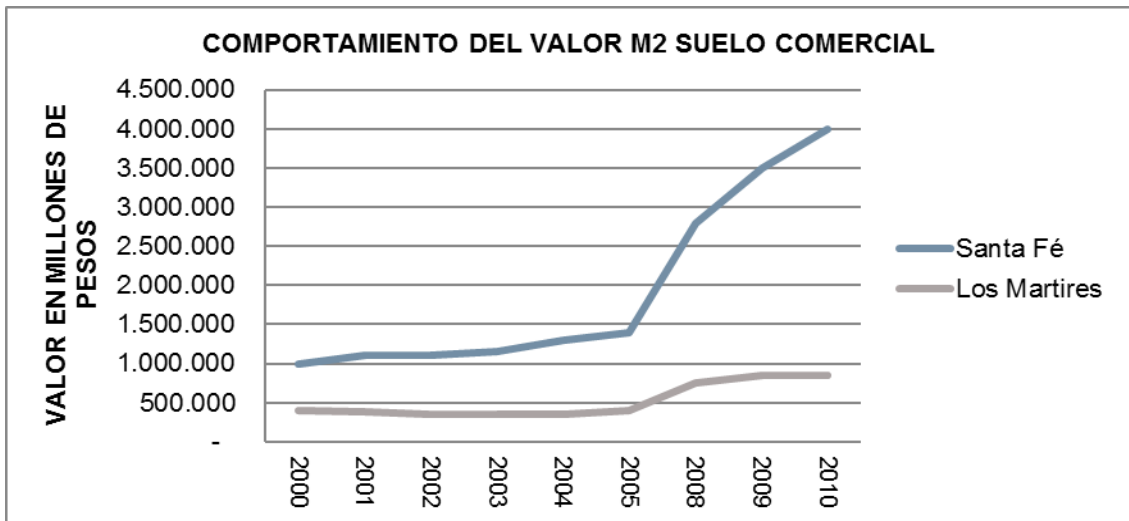


Figura 18. Comportamiento del valor M2 del suelo comercial. Fuente. Elaboración propia con datos de Lonja de Propiedad raíz de Bogotá

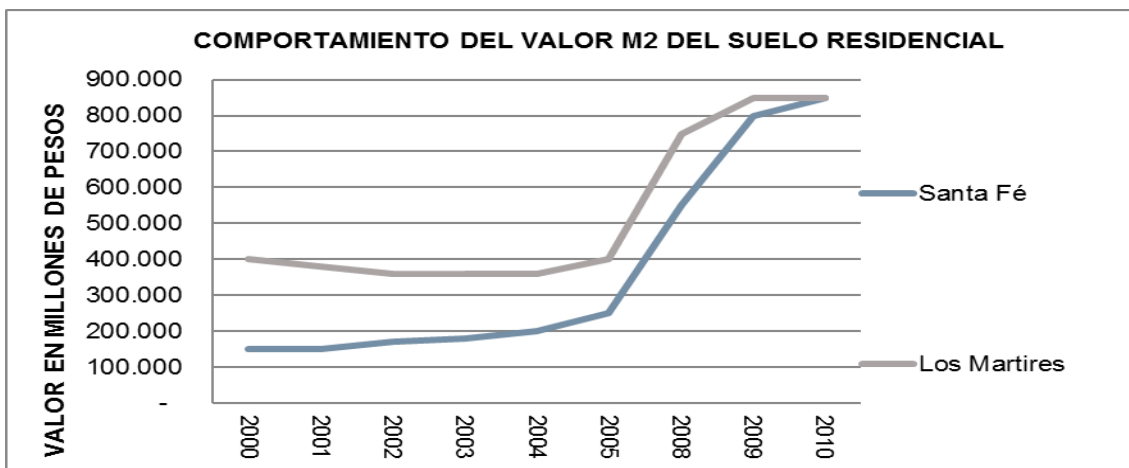


Figura 19. Comportamiento del valor M2 del suelo residencial. Fuente. Elaboración propia con datos de Lonja de Propiedad raíz de Bogotá

Durante la década 2000 – 2010 las localidades de Santa Fe y Los Mártires<sup>9</sup> presentaron un incremento en los valores del suelo de uso comercial y residencial (tabla 4).

La valorización del suelo

Tabla 4.

*Incremento del valor del suelo de uso residencial y comercial. 2000 – 2010.*

Localidad	Incremento valor suelo de uso residencial 2000 - 2010	Incremento valor suelo de uso comercial 2000 - 2010
Santa Fe	75%	82%
Los Martires	53 %	53%

Elaboración propia con datos de Lonja de Propiedad raíz de Bogotá

La valorización del suelo es un hecho que demostraría el éxito de la política de renovación urbana en el sentido de la “recuperación económica de una zona excelentemente ubicada pero altamente desvalorizada”.

Los incrementos en los valores del suelo se constituyen en un atractivo definitivo para capitales inmobiliarios que estarían en la búsqueda de tasas de rentabilidad mayores; sin embargo, esta situación es altamente perjudicial para los habitantes tradicionales de este sector ya que la valorización de sus predios no favorece de modo alguno a la población que habitó tradicionalmente el lugar por el contrario el precio de venta es el mecanismo que más influye en su movimiento y selección de la nueva ubicación.

Las periferias urbanas son el único destino posible para dicha población, mientras que los nuevos habitantes pagaran precios del suelo con valorizaciones que constituyen rentas diferenciales percibidas por los capitales inmobiliarios que han sido parte

fundamental de la implementación del proyecto de renovación urbanística y sus grandes beneficiarios, aunque le retribuirán al distrito valores de plusvalía

### **El proceso de cálculo y descuento de plusvalía.**

Para el año 2010 el Instituto Geográfico Agustín Codazzi realizó los avalúos<sup>10</sup> de los predios a intervenir por el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central. De acuerdo a la normatividad vigente para la realización de avalúos, el valor comercial se determinó con base a la reglamentación urbanística y la destinación económica distrital vigente al momento de la oferta de compra del inmueble a adquirir y al valor comercial se le descontó el monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición.

Como referencia para analizar los valores se tomó la manzana 3 correspondiente a los inmuebles que se ubican en el sector catastral de “La Alameda” (003101); Localidad 03 Santa Fe, específicamente las manzanas se encuentran entre la Calle 24A y la Calle 24B, entre la Avenida Caracas (Avenida Carrera 14) y la Carrera 13A de la nomenclatura urbana de Bogotá.

Para la realización de los avalúos se clasificaron los predios ubicados en dicho sector en: medianeros internos (predios que no cuentan con frente sobre la Avenida Caracas), medianeros con frente sobre la Avenida Caracas y esquineros, dicha clasificación fue sustentada con base en el estado de abandono en que se encuentran los predios que tienen frente sobre la Avenida Caracas al momento de realizar los avalúos, abandono que resultó de la decadencia del uso comercial en el sector provocado por la construcción de la antigua Troncal Caracas la cual aumento la velocidad de los

vehículos, obligo al transporte público a detenerse solo en los paraderos y prohibió el parqueo de vehículos sobre esta vía.



*Figura 20.* Vista predios medianeros internos Proyecto Estación Central. Fuente. Recuperado de <https://maps.google.es/>.



*Figura 21.* Vista predio esquinero sobre Avenida Caracas Proyecto Estación Central. Archivo del IGAC Avaluos ERU 2010. Fuente. Fotografía de Leonardo Palacio (Bogotá, 2010),



*Figura 22.* Vista predios medianeros sobre Avenida Caracas Proyecto Estación Central. Archivo del IGAC Avaluos ERU 2010. Fuente. Fotografía de Leonardo Palacio (Bogotá, 2010),

Como resultado del ejercicio valuatorio, el IGAC adopta los siguientes valores de terreno para determinar los avalúos en 2010:

Tabla 5.

*Valores del terreno en 2010.*

Ítem	Valor m2
Predios medianeros interiores.	\$460.000
Predios medianeros con frente a la avenida caracas.	\$360.000
Predios esquineros con frente a la avenida caracas.	\$380.000

Fuente. IGAC

Con el propósito de establecer si el suelo presenta un mayor valor generado por el anuncio del proyecto integral de renovación urbana Estación Central, el evaluador analizo:

### ***1. El incremento del valor del suelo por dinámica inmobiliaria.***

Se analizaron los incrementos anuales en valores por metro cuadrado de terreno de sectores cercanos a la Alameda, en los cuales no se ha planeado ni anunciado ningún proyecto y se observó que en estos sectores el valor de la tierra se ha incrementado año tras año de acuerdo a la dinámica inmobiliaria normal del sector urbano.

Se estableció un índice de incremento de valor en la tierra por dinámica inmobiliaria en el sector de la Alameda mediante puntos de investigación (avalúos) ubicados al interior de este sector y que fueron realizados para determinar el Índice de Valoración Urbano y Rural (IVIUR) en la ciudad de Bogotá para los años 2006, 2007, 2008 y 2009. Se encontró que el incremento en los valores de la tierra al interior del sector de la Alameda se comportó de manera similar al Índice de Valoración Urbano y Rural (IVIUR). Por esa razón se adoptan los índices del IVIUR vigencias 2007 - 2010 de predios comerciales, para obtener el incremento de los valores de la tierra por dinámica inmobiliaria para predios al interior del sector de La Alameda. Para predios sobre la Avenida Caracas se calculó un índice de incremento con referencia a antecedentes de avalúos realizados por el IGAC sobre la Avenida Caracas, teniendo como resultado:

Tabla 6.

*Índice de incremento del valor del suelo para los predios ubicados sobre la Avenida Caracas.*

Subsector	Incremento total promedio	Incremento dinámica inmobiliaria
Predios al interior	43,75%	28,40%
Predios sobre Av. Caracas	19,38%	15,99%

Fuente. IGAC

Nota: El IVIUR vigencias 2007 – 2010 para predios comerciales en total fue del 28,4%.



## ***2. Incremento del valor del suelo por cambio de la norma urbanística.***

Con la intención de analizar si hay un Incremento del valor del suelo generado por cambio en la norma urbanística, se consultó la norma anterior encontrando que para el sector se permitía un uso múltiple y una edificabilidad en altura libre, por lo cual no era posible mejorar el régimen de usos del suelo debido a que este se encontraba en su mayor potencialidad razón por la cual ningún incremento en los valores del suelo en el sector de la Alameda puede ser atribuido a un cambio en la norma urbanística. Es decir que la justificación del incremento en el valor del suelo sucede por la inversión de capital para obtener su mayor y mejor uso lo que permite concluir que dicho incremento está dado por el proceso que la teoría de la renta del suelo define como renta urbana diferencial de tipo II.

Jaramillo (2010) define la Renta diferencial tipo II como aquella renta relacionada con la intensidad de inversión de capital para desarrollar los terrenos, (construcciones en altura, mejoramientos de suelos, accesos, muros de contención, etc. (Norma de uso). El costo unitario m<sup>2</sup> construido aumenta a medida que aumentan los niveles de construcción (cimentación y estructuras)

## ***3. Incremento del valor del suelo por anuncio del proyecto.***

Al comparar los incrementos del valor del suelo dados por la dinámica inmobiliaria en sectores donde no se ha anunciado ningún proyecto, con los incrementos encontrados en el sector a intervenir hasta el momento de realizar los avalúos se encuentra que los últimos son superiores a los primeros por lo tanto se deduce que hay un incremento en el valor del suelo dado por el anuncio del proyecto el cual se calculó restándole al incremento obtenido por los avalúos actuales el incremento dado por la dinámica inmobiliaria (Tabla 7).

Tabla 7.

*Incremento del valor del suelo en el sector del proyecto, Incremento por dinámica inmobiliaria sector aledaño e Incremento promedio por anuncio de proyecto.*

Subsector	Incremento del valor en el sector del proyecto	Incremento por dinámica inmobiliaria sector aledaño	Incremento promedio por anuncio de proyecto
Predios tipo al interior del sector de la alameda	43,75%	28,40%	15,35%
Predios tipo con frente a la avenida caracas	19,38%	15,99%	3,39%

Fuente. IGAC

Nota: Porcentajes calculados con valores de referencia del año 2007.

Entre los años 2007 y 2010 los predios sin frente sobre la Avenida Caracas no deberían presentar un incremento superior al 28,4% y los predios con frente a la Avenida Caracas del 15,99%, incrementos correspondientes a la normal dinámica inmobiliaria. Los incrementos por encima de estos porcentajes se consideran un mayor valor generado por el anuncio del Proyecto Integral de Renovación Urbana “Estación Central”. Dicho valor se descontó a los avalúos obtenidos en el sector a intervenir, obteniendo para el terreno los valores presentados en la tabla 8.

Tabla 8.

*Precio del suelo entre los años 2007 y 2010..*

Ítem	Valor final m2
Predios medianeros interiores.	\$389.390
Predios medianeros con frente a la avenida caracas.	\$347.796
Predios esquineros con frente a la avenida caracas.	\$367.118

Fuente IGAC

Para predios en propiedad horizontal los valores de los avalúos que se aprobaron por el IGAC para finales del año 2010 en el sector intervenido fueron de \$ 580.000 \$ 620.000 y \$ 720.000, a estos no se les descontó el incremento por anuncio del proyecto.

Teniendo en cuenta los valores obtenidos por los avalúos, ¿sería posible que un habitante que ha vendido su inmueble pueda comprar en el entorno cercano? Para analizar el mercado inmobiliario y los valores de dicho entorno se investigaron valores mediante consulta de mercado inmobiliario realizadas por el IGAC en 2011. Se toma como referencia para el estudio de mercado inmobiliario el avalúo de un predio ubicado en la carrera 14 N° 26 30 con uso parcial de parqueadero.

A continuación se describen las ofertas, y el valor del metro cuadrado obtenido para el avalúo:

Se encontró información de la zona, correspondiente a ventas de inmuebles sobre planos, inmuebles con antigüedad hasta de 2 años, e inmuebles con antigüedades superiores a los 5 años (ver Apéndice E).

Para Apartamentos en propiedad horizontal, se encontró un total de 13 ofertas, de las cuales tres corresponden a venta sobre planos y diez a ofertas con edades inferiores a los 2 años, en donde se encontraron valores depurados, es decir llevar la oferta a punto de negociación final, que oscilan desde los \$2.300.000 y \$4.000.000 M2 integral siendo la media \$3.350.000 Metro cuadrado.

Para esa época se encontró un total de 6 ofertas de Oficinas, dos corresponden a venta sobre planos y cuatro a ofertas con antigüedades inferiores a los 5 años. Los valores de las ofertas depurados son entre \$3.550.000 y \$4.200.000 por metro cuadrado integral siendo la media \$3.860.000 metro cuadrado.

Para Locales Comerciales se encontró un total de 7 ofertas, dos, corresponden a venta sobre planos, tres a ofertas con antigüedades inferiores a los 2 años, uno con edad entre 5 y 10 años, y uno con edad superior a los 10 años. Los valores de las ofertas depurados se encontraban entre \$6.000.000 y \$11.000.000 metro cuadrado integral siendo la media \$7.800.000 metro cuadrado.

Para obtener el valor por metro cuadrado de terreno en el sector y dar valor al predio en estudio, se desarrolló un ejercicio de desarrollo potencial con el Método Residual<sup>11</sup> teniendo en cuenta los valores integrales encontrados en el proyecto más cercano al bien objeto de estudio con ventas sobre planos.

La realización del ejercicio buscó establecer el valor comercial del terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible. Para ello se contempló la construcción de Apartamentos, Oficinas y Locales Comerciales.

El desarrollo del ejercicio tuvo en cuenta la normatividad vigente para el inmueble, regida por el Decreto 626 de 1970.

Como resultado final del ejercicio se obtuvo que el valor por metro cuadrado de terreno en el sector de \$3.000.000.

*Otro escenario;* Si el proyecto inmobiliario estuviera terminado para el año 2015 y quienes vendieron sus predios en 2010 hubieran aceptado ser partícipes del proyecto entregando sus predios a cambio de recibir un inmueble dentro de este, y teniendo en cuenta que los productos inmobiliarios a ofrecer para esta fecha serían muy similares a los ofrecidos por el proyecto Bacatá BD<sup>12</sup>, se puede hacer el siguiente análisis:

Los valores de venta por metro cuadrado en propiedad horizontal que se encuentran ofertados en el proyecto BD Bacatá son apartamentos nuevos desde 39 metros cuadrados hasta 121 metros cuadrados con valores de entre \$ 6.000.000 y \$ 10.000.000 por metro cuadrado.

Con respecto al mercado inmobiliario para 2015<sup>13</sup> de apartamentos de segunda con más de 20 años de construidos en el Barrio Santa Fe se encuentra mercado inmobiliario con valores de \$1.600.000 y hasta \$2.400.000 el m2. Terrenos no sujetos a propiedad horizontal con valor de la construcción depurando tienen un valor de \$2.500.000 por metro cuadrado.

Si al valor por metro cuadrado recibido por los propietarios a cambio de la venta de su inmueble en 2010, se le aplica la tasa de usura que a 2015 es de 29.06 % y se calcula la rentabilidad del dinero hasta la mitad de 2015 se tendrían los valores presentados en la tabla 9.

Tabla 9.

*Valor por metro cuadrado recibido por los propietarios a cambio de la venta de su inmueble en 2010, tasa de usura 2015 rentabilidad hasta la mitad de 2015.*

Ítem	Valor 2010	Valor a 2015
Predios medianeros interiores.	\$389.390	\$509.205
Predios medianeros con frente a la avenida caracas.	\$347.796	\$454.813
Predios esquineros con frente a la avenida caracas.	\$367.118	\$480.080
Apartamentos en propiedad horizontal	\$580.000	\$758.466
Apartamentos en propiedad horizontal	\$620.000	\$810.774
Apartamentos en propiedad horizontal	\$720.000	\$941.544

Fuente IGAC.

Con base en los resultados obtenidos de la investigación económica de valores, se puede determinar que el incremento que pudiera lograr el dinero recibido en 2010 al

aplicarle el índice de usura hasta 2015, dinero recibido por vender un predio, sigue siendo muy bajo si se desea adquirir un un predio en el mismo lugar, por lo tanto comprar sería imposible para el habitante que vendió su bien inmobiliario.

El Proyecto de Renovación urbana es un generador de la renta urbana por excelencia. La renta absoluta, o monto mínimo que se puede obtener por tener un predio urbano y cuya magnitud depende del comportamiento del mercado es el que están recibiendo los propietarios de los predios del sector debido a la dinámica del mercado inmobiliario y a las condiciones sociales, físicas y económicas no permitía mayores tasas de valorización. La intervención en el sector, desde el mismo momento en que se realiza la demolición y la expectativa de los constructores inmobiliarios por llevar a su máxima potencialidad el terreno, genera rentas diferenciales Tipo I “aquella cuyas características geomorfológicas del suelo son favorables para la potencialidad y constructibilidad reflejada en las variables de: topografía, anegabilidad, norma de uso, capacidad portante del suelo, servicios públicos. Acceso, etc.” Jaramillo (2010), adicionalmente el dinero invertido por los capitales inmobiliarios que realicen el proyecto generará sobre el suelo una renta diferencial Tipo II, promovida por dicha inversión. Esta renta pueden generar costos diferenciales asumidos por agentes particulares y cuyas diferencias en términos de magnitud se reflejaran en rentas de suelo. Disponibilidad de servicios públicos, etc Jaramillo (2010).

Con respecto a las rentas secundarias, aquellas rentas que dependen básicamente de las actividades generadas en el suelo urbano, Jaramillo (2010) el sector es propicio para promover las rentas de comercio, debido a que en la zona centro la circulación del intercambio de mercado siempre ha tenido una velocidad mayor a la de los demás lugares comerciales de la ciudad, si a esto se le agrega que el punto es estratégico por la

ubicación de la estación central de Transmilenio que representa un alto flujo de ciudadanos. Esto configura el polo de atracción para que los inversionistas y promotores fijen sus ojos en estos sectores los cuales son propicios para la producción de capital a través de proyectos inmobiliarios más aún cuando el espacio para desarrollo inmobiliario en la capital es tan escaso o casi nulo.

La renta de monopolio de segregación es la generada a partir de la valoración de aspectos determinados por sectores sociales y por los ingresos de sus habitantes, se encuentra íntimamente relacionada con la tipificación de las edificaciones y ligada a la estratificación socio-económica. “Gasto Conspicuo” Jaramillo (2010) se evidencia en el poder adquisitivo de quienes negocian los predios que el proyecto inmobiliario desarrolle en este sitio. Según las expectativas serán predios de estrato socio económico cuatro en adelante, ligado a la tipificación de las edificaciones.

Adicionalmente quienes vendieron sus predios y tenían la intención de quedarse a vivir en el sector circundante se verán afectados por la oferta y la demanda de bienes inmuebles motivada por las dinámicas del proyecto, ya que si se compara la cantidad de predios intervenidos de los cuales sus propietarios posiblemente quieran conseguir un predio en el sector aledaño para ubicar su nueva vivienda allí, la oferta de predios que pueda haber en el sector frente a la demanda producirá una renta diferencial de vivienda, o renta generada a partir de la competencia entre los consumidores de vivienda, quienes buscaran los inmuebles mejor ubicados y los más ventajosos en términos de accesibilidad, localización y dotación (Jaramillo, 2010).

Las dinámicas económicas que se presentan en el sector promovidas por la implementación del plan parcial de renovación urbana, activan los diferentes fenómenos de renta del suelo urbano como se ha descrito. Estos fenómenos son generadores de

plusvalor en el suelo del sector convirtiéndose en un obstáculo para quienes venden ó ceden sus predios dando paso a la construcción del proyecto de renovación urbana debido a que en el momento de comercializar sus predios o bien el efecto de plusvalor no se ha hecho presente o es anulado del valor a negociar como se mostro en el calculo del avaluo realizado por el IGAC (Ver tabla 7).

Así, desde el momento en que se anuncia y socializa el proyecto, se señala a los propietarios que pueden ser partícipes de este mediante la cesión de sus predios como parte de pago de uno de los inmuebles que allí se construirán y se hacen las primeras ofertas de compra. Los propietarios reconocen que la diferencia de valor entre el pago por metro cuadrado que reciben y el valor por metro cuadrado en que se comercializaran los nuevos desarrollos inmobiliarios es tan grande que por factores económicos les es prácticamente imposible ser partícipes del proyecto como se puede ver en la Figura 24. Cuyos datos se obtuvieron mediante encuesta semiestructurada a los propietarios. Con base en esto y en otros factores como los normativos, los propietarios manifiestan la no aceptación hacia el proyecto en razón a que se sienten en su mayoría obligados a entregar sus predios para dar paso al proyecto (Ver figura 25) estos datos contribuyen a entender los impactos del valor del suelo y su incidencia en los ocupantes del sitio a intervenir.

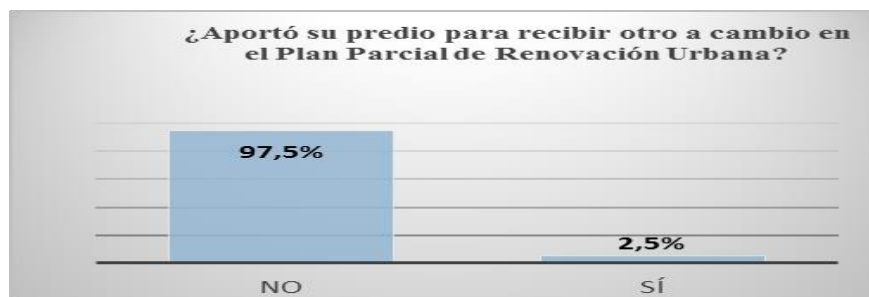


Figura 23. ¿Aportó su predio para recibir otro a cambio en el Plan Parcial de Renovación Urbana?. Fuente. Elaboración propia.





*Figura 24.* ¿Por qué aceptó vender su predio para dar paso al proyecto? Fuente Elaboración propia

De acuerdo a los análisis de valores del suelo, y entendiendo las escalas con la que Sack enmarcaba el territorio, que para este caso sería una escala de barriada, se encuentra que hasta antes de la intervención la ocupación poblacional en este espacio por lo menos comparando la década 2000 – 2010, no había presentado modificaciones representativas. Para estos sectores, la densidad poblacional casi que se mantuvo neutra pero inicia la afectación al territorio a la escala de barrio, en el momento en que inicia la transformación espacial con el proceso de demolición.



*Figura 25.* Vista demolición predios internos Proyecto Estación Central. Fuente ERU



*Figura 26.* Vista demolición predios internos Proyecto Estación Central. Fuente ERU.

Esta demolición modifica la densidad poblacional del sector disminuyéndola parcialmente durante la ejecución del proyecto ya que los ocupantes de las casas demolidas se reubican en diferentes sectores de la ciudad, y un escaso porcentaje en el sector aledaño al proyecto (ver figura 28) líneas de fuga. Pero cuando se implementen los desarrollos inmobiliarios dicha densidad aumentara significativamente en el sector debido al volumen de construcción de los nuevos desarrollos con los cuales de igual forma inicia la transformación en la morfología urbana.

### **Morfología urbana**

La caracterización morfológica junto con la densidad anteriormente calculada es de utilidad para establecer si los procesos relacionados a la desterritorialización se hacen presentes en el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central. El análisis morfológico se sustenta en indicadores de densidad de viviendas, compacidad absoluta y compacidad corregida, comparando cual era el estado de estos índices en el lugar de estudio antes del proyecto y en un escenario futuro proyectado para cuando esté finalizado e implementado todo el Plan Parcial.

**Densidad de viviendas (Dviv).**

Número de viviendas por unidad de superficie.

Tabla 10.

*Indicador Dviv*

Indicador Dviv			
Fórmula Dviv= # de viviendas / unidad de superficie(ha)			
Fecha	# de viviendas	Unidad de superficie	Resultado
2008	264	10,7	24,67
Fin plan parcial	833	10,7	77,85

Fuente. Elaboración propia

De acuerdo con los datos obtenidos en la tabla 10 se puede apreciar que al finalizar el plan parcial la densidad de viviendas para el sector en estudio habrá aumentado en un 315 %, incremento representativo pero con baja densidad de vivienda, debido a que los productos inmobiliarios desarrollaran mas cantidad de inmuebles de uso comercial que de vivienda. El rango de densidad adecuado suele moverse entre 250 - 350 hab/ha, lo que se traduce en un número de viviendas más o menos variable en función de la ocupación media que tenga una ciudad

**Compacidad absoluta (CA).**

Volumen edificado por unidad de superficie: incrementa la relación entre los componentes del sistema urbano.

Tabla 11.

*Indicador CA*

Indicador CA			
Fórmula CA= volumen edificado (m <sub>3</sub> )/unidad de superficie (m <sub>2</sub> )			
Fecha	V. edificado m <sub>3</sub>	Unidad de superficie m <sub>3</sub>	Resultado
2008	46631	107.000	0,44
Fin plan parcial	247500	107.000	2,31

Fuente. Elaboración propia

La Compacidad absoluta se incrementaría en un 525 %, lo que quiere decir que el espacio será más compacto alcanzando mucha más eficiencia en el consumo del recurso suelo y mejor contacto, intercambio y comunicación entre quienes ocupan el espacio. El modelo compacto de ocupación del territorio incide en la forma física de la ciudad, en su funcionalidad, organización, eficiencia en el consumo de recursos y cohesión social, además busca minimizar el uso del suelo –recurso no renovable-. La reutilización, mixtificación y densificación de nuevos usos en zonas de un solo uso hacen más complejo y libre el espacio y se oponen al modelo de ciudad difusa. Pero es importante manifestar que todas estas bondades deben darse en un contexto más amplio espacialmente que el que ocupa el proyecto desarrollado, es decir deja de ser óptimo si se configura un enclave social motivador de segregación, ya que el contacto el intercambio y la comunicación se fraccionarían respecto al entorno donde se desarrolla el proyecto.

### **Compacidad corregida (CC).**

Volumen edificado por espacio público de estancia

Tabla 12.

#### *Indicador CC*

Indicador CC			
CC= volumen edificado (m <sup>3</sup> )/espacio público de estancia (m <sup>2</sup> )			
Fecha	V. edificado m <sub>3</sub>	Espacio público de estancia m <sub>2</sub>	Resultado
2008	46631	2.600	17,94
Fin plan parcial	247500	15.197	16,29

Fuente. Elaboración propia

La compacidad corregida presenta una leve variación, lo que quiere decir que al aumentar la edificabilidad sin ofrecer más espacio público de estancia se está generando presión sobre el espacio público. Según estándares internacionales, la compacidad corregida óptima debería ser aquella que está por encima de 50. Para el caso de estudio se nota que ni antes cumplía ni después de la intervención cumplirá con lo deseable.

### **Complejidad urbana**

La complejidad en un lugar determinado implica la presencia de distintos elementos portadores de información (actividades, asociaciones, instituciones) que establecen relaciones múltiples y variadas entre ellos. En los sistemas urbanos esta calidad se traduce en contacto e intercambio, al igual que sucede en los sistemas naturales. Existen varios indicadores para estudiar la complejidad como: el equilibrio entre espacio residencial y actividad; actividad de proximidad y actividades densas en conocimiento. Los dos últimos indicadores generalmente se hacen presentes en los centros urbanos con gran facilidad, por ello para esta investigación se analizara solo el primero.

El equilibrio entre el espacio residencial y la actividad como elemento de la complejidad urbana es un muy buen indicador de segregación socio espacial tanto de actividades económicas como de habitantes desde el punto de vista de estrato social también es un indicador que influye en la autocontención de la movilidad entendiéndola como el escenario en el cual los habitantes de un lugar cuentan con todos los servicios y acceso a todos los elementos necesarios para el buen desarrollo y calidad de vida, es decir contar con el comercio, la educación el esparcimiento y el lugar de trabajo lo más cerca posible de tal manera que minimice el uso del transporte para desplazamientos largos y su consecuente pérdida de tiempo.

### **Equilibrio entre Actividad y Residencia (AR).**

El equilibrio entre actividad y residencia crecerá cerca de un 705 % para cuando esten plenamente establecidas las actividades socio espaciales en el Plan Parcial.

Tabla 13.

*Equilibrio entre actividad y residencia. (AR) Elaboración propia*

Equilibrio entre actividad y residencia. (ar)				
Fórmula	AR = superficie construida de uso terciario / vivienda			
Fecha	Superficie construida de uso terciario m <sup>2</sup>	Vivienda	Resultado	
2008	104	118	0,88	
Fin plan parcial	55300	833	66,39	

Elaboración propia

Se considera un buen equilibrio cuando el resultado es mayor a 15 m<sup>2</sup> de uso terciario / vivienda como se puede evidenciar en la tabla 13 se superará este criterio muy ampliamente y se evidencia que antes del plan el criterio estaba muy por debajo de lo deseable. Lo anterior señala que este elemento como uno de los instrumentos de medición de la cohesión socio espacial demuestra que al finalizar el proyecto por lo menos en el área específica donde este se desarrolla, la relación entre actividad y vivienda no debería afectar la cohesión social.

### **Cohesión social**

Como indicador se segregación.

Objetivo: aumento de la cohesión social (mezcla de población). Mediante tres indicadores que se presentan a continuación se determina si el Plan Parcial Estación Central es generador de segregación socioespacial afectando la cohesión social en el área de estudio.

### Índice de envejecimiento (IE).

Analiza la relación entre la población de diferentes edades, evalúa cambios en las demandas sociales que resultan del envejecimiento y propone incrementar y mejorar la cohesión de distintos grupos de edades.

Tabla 14.

#### *Índice de envejecimiento (IE)*

Índice de envejecimiento (IE)			
Fórmula	IE = [población 65+ años / población 0-15 años] x 100		
Fecha	población 65+ años	población 0-15 años	Resultado
2008	35	118	30
Fin plan parcial	1328	4.650	29

Fuente. Elaboración propia

El cálculo de población por edades para el fin del proyecto se realizó mediante proyecciones de acuerdo a las unidades habitacionales que se construirán en el sector a intervenir. Para ambos períodos de tiempo el resultado es prácticamente igual. Se interpreta como el número de personas mayores por cada 100 niños y el criterio deseable es un resultado de 100.

Se calcula el respectivo índice de segregación:

$$IS = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left| \frac{x_i}{X} - \frac{t_i - x_i}{T - X} \right|$$

Se obtiene como resultado un 6 %. El criterio apropiado que indica que no hay segregación es aquel que al aplicar la fórmula da un resultado por debajo del 30%. De acuerdo a lo anterior este indicador señala que en el sector y debido a la ejecución del proyecto, no se generara segregación etaria.

### Titulados de tercer grado (Tit).

Este indicador relaciona a las personas con estudios de tercer grado (pregrado, maestría y doctorado) y a la población total.

Tabla 15.

#### *Titulados de tercer grado. (Tit)*

Titulados de tercer grado. (Tit)				
Fórmula	Tit = [titulados de tercer grado/población total] x 100			
Fecha	Titulados de tercer grado	Población Total	Resultado	
2008	13	472	3%	
Fin plan parcial	1320	12.000	11%	

Elaboración propia

Se calcula el respectivo índice de segregación:

$$IS = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left| \frac{x_i}{X} - \frac{t_i - x_i}{T - X} \right|$$

Se obtienen resultados por debajo del 6 %, y siendo el criterio aceptable para datos de segregación un valor inferior al 30 % se puede decir que, aunque los datos de nivel educativo son realmente bajos, no se presenta segregación en razón del nivel de educación. Sin embargo los resultados muestran que con toda seguridad la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central incrementara el porcentaje de profesionales que ocupan el espacio objeto de estudio.

### *Vivienda protegida (VIP-VIS).*

Este indicador evalúa la distribución de vivienda protegida, que es una de las principales causas de la cohesión o segregación social en una ciudad.



Tabla 16.

*Vivienda protegida. (VPO)*

Fecha	Vivienda protegida. (VPO)		Resultado
	Fórmula	VPO = Vivienda protegida / Vivienda total	
	Vivienda protegida	Vivienda total	
2008	0	472	0
Fin plan parcial	70	1.100	6

Fuente. Elaboración propia

Se calcula el respectivo índice de segregación:

$$IS = \frac{1}{2} \sum_{i=1}^n \left| \frac{x_i}{X} - \frac{t_i - x_i}{T - X} \right|$$

Se obtiene como resultado el 8 % para la proyección al final del Plan Parcial Estación Central. Vale la pena señalar que antes de emprender el proyecto, es decir para el año 2008, no existían predios catalogados como de interés social en el sector objeto de esta investigación.

El criterio aceptable para este índice está por encima del 15 %, lo que significa que en el caso de estudio se presenta segregación con referencia a la tipología de vivienda y, por ende, al estrato socio económico

La unión de todos los factores hasta aquí analizados da cuenta de la presencia de procesos de segregación socio espacial, gentrificación y desterritorialización.

En relación de estos en algunos procesos como es el caso del Plan Parcial de renovación Urbana. Estación Central estos procesos aparecen: la Segregación socio espacial, cuando el proyecto esté terminado, ya que el proyecto inmobiliario será como un enclave en los barrios Santa Fe y la Alameda, enclave en donde la comunidad y sus relaciones sociales no será vinculante con su entorno. La Gentrificación, reflejado en el movimiento de familias con buenos ingresos económicos hacia este sector desvalorizado

económica y socialmente por el uso actual. Y la Desterritorialización debido a la pérdida de su espacio físico y social, por obligatoriedad no por deseo propio, y la ocupación de dicho espacio totalmente transformado, por otro grupo social diferente al que habitaba allí anteriormente.

## **Factores cualitativos**

En el presente capítulo se desarrolla el análisis de la captura e interpretación de variables cualitativas por medio de las cuales se busca comprender los procesos y dinámicas del estudio de caso de acuerdo a la observación del investigador y la percepción de los actores involucrados respecto del proyecto y su proceso de implementación.

### **VARIABLES CUALITATIVAS**

En el sector intervenido se ubicaban 209 familias de las cuales, para los análisis de percepción, se logró contactar 18 cabezas de familia que habitaban predios directamente implicados en el espacio objeto de estudio y 30 cabezas de familias que se ubican en predios colindantes al perímetro del proyecto, lo que equivale al 24% del total de las familias que habitaban allí.

Los encuestados se encuentran en un rango de edad de entre 35 y 80 años, siendo la edad media 59 años. Los habitantes del sector tenían un tiempo de permanencia allí de entre 4 y 45 años, siendo la media un tiempo de 18 años de habitar el espacio.

Las variables más importantes capturadas en la encuesta fueron: aceptación hacia el proyecto, apego al espacio ocupado, participación en el proyecto, reubicación espacial, percepción de la incidencia del proyecto en el modo de vida, y en las relaciones sociales con la intención de encontrar el vínculo entre renovación urbana y territorio. A continuación se presentan los resultados de las respuestas obtenidas a la entrevista semiestructurada que se realizó a una muestra de la población del grupo social que ocupaba el área de estudio.

#### **Aceptación hacia el proyecto.**

A este respecto se aplican el cuestionario 1 y el cuestionario 2 (ver figuras 27 y 28).

**Cuestionario 1**

**A OCUPANTES DEL SECTOR A INTERVENIR.**

- ¿Nombre?  
JUAN FRANCISCO FERRERO
- ¿Edad? 74 años
- ¿Es usted Propietario?:  Arrendatario: \_\_\_\_\_ Poseedor: \_\_\_\_\_
- ¿Qué actividad económica realiza?  
Pensionado y arrendaba unas piezas pero ahora se lo vivo de la pensión
- ¿Dirección de residencia?  
En el sector intervenido: CALLE 24 B A 14  
Actual: SAN VICTORINO
- ¿Por qué escogió su ubicación Actual o futura?  
Por económica fue lo mas barato que conseguí
- ¿Manifieste su conformidad con el precio negociado por su vivienda?  
Conforme: \_\_\_\_\_ Inconforme:
- ¿Si no se quedó a vivir en el mismo sector manifieste Por qué?:  
No, Por que fui expropiado y me vi obligado a irme
- ¿Cuánto tiempo vivió/vive en el sector intervenido?:  
24 años
- ¿Le ofrecieron, ser participe del proyecto de Renovación Urbana, aportando su predio y recibiendo uno allí mismo?: Si  No \_\_\_\_\_
- ¿Acepto ser usted participe del proyecto Si \_\_\_\_\_ No   
¿Por qué?:  
Lo que recibia por la casa era la mitad del valor del apartamento que me vendian y ademas eso de la construcion se demora.
- ¿Fue fácil dejar su espacio para que el proyecto de Renovación Urbana se ejecute?:  
Si \_\_\_\_\_ No:   
¿Por qué?: Ya estaba acostumbrado a los vecinos y ademas me tocaba dejar de recibir la plata de la renta.
- ¿Le cambio o cambiara su modo de vida el proyecto?: Si  No \_\_\_\_\_  
¿Por qué?: me he gastado plata ya no me alcanza para comprar alguna vivienda y por mi edad no me dan credito. estoy ahora viviendo en un espacio pequeño en San victorino y no es comodo.
- ¿Cree que el proyecto afectara las relaciones sociales del sector? Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_  
¿Por qué?: si cambiara el aspecto del sector y de las q-e se vendran a vivir ahi, tendran otras costumbres y no se trataran con los vecinos del barrio.

Fecha: Abril 09 de 2015 ENCUESTO: Alejandra Guzmán Amador

Figura 27. Encuesta aplicada a propietarios de inmuebles en el sitio intervenido. Fuente. Elaboración propia.

**Cuestionario 2**  
**A COLINDANTES DEL AREA DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA ESTACIÓN CENTRAL.**

16. ¿Nombre?: Juan David

17. ¿Edad?: 23

18. ¿Es usted propietario?: \_\_\_\_\_ Arrendatario:  Poseedor: \_\_\_\_\_

19. ¿Cuál es su actividad económica? Arquitecto.

20. ¿Dirección de residencia? Barrio Las Nieves

21. ¿Conoce usted el proyecto de renovación urbana Estación Central?: Si  No \_\_\_\_\_

22. ¿Cree usted que el proyecto es bueno para el sector?: Si  No \_\_\_\_\_

23. ¿Por qué?: Porque actualmente es un lugar deprimido hacia el sector sur de la 26, y ayudaría a disminuir las actividades de esta índole. Además impulsa el crecimiento urbano en el centro.

24. ¿Cuál es su punto de vista del proyecto de Renovación Urbana?:  
 En términos generales es bueno, pero deben plantearse estrategias arquitectónicas, políticas y sociales que no convierta el proyecto en un instrumento de segregación y que más bien promuevan la integración de los habitantes independientemente de su condición socioeconómica.

25. ¿Cree que el proyecto de renovación urbana, afectará el modo de vida en el sector?  
 Sí  No \_\_\_\_\_

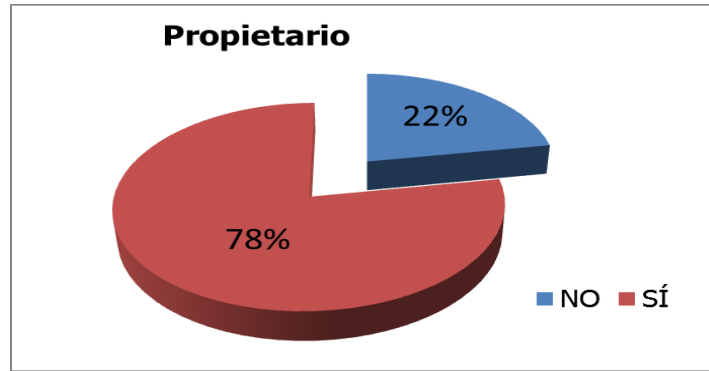
26. ¿Cómo Cree que afectará?:  
 Probablemente incrementarán los costos de vida, pero así mismo habrá nuevas ofertas de servicios para el sector

27. ¿Cree usted que el proyecto afecta las relaciones sociales del sector?  
 Sí  No \_\_\_\_\_

28. ¿Por qué?:  
 Habrá un mezcla de poblaciones de diferentes ingresos económicos, lo cual lamentablemente no tiene buenas consecuencias en una ciudad y país con la mentalidad retrógrada de no interrelación

Encuestador: Camila Palacios Amézquita Fecha: Abril 02/2015

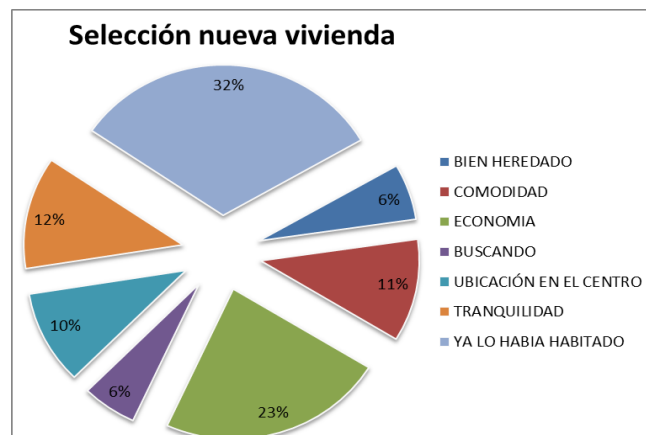
Figura 28. Encuesta aplicada a colindantes de inmuebles en el sitio intervenido. Fuente. Elaboración propia.



*Figura 29.* Encuestados que son propietarios de inmuebles en el sitio intervenido. Fuente. Elaboración propia.

La figura 29 señala que el 78 % de los encuestados eran propietarios de los predios donde se desarrolla el plan parcial estación central, dato importante teniendo en cuenta que esta condición genera más vínculo a un lugar.

A la pregunta de cuál fue el factor motivador para escoger el nuevo lugar de vivienda tras vender o ser expropiado de su predio. Se obtuvo que el mayor porcentaje retorno a lugares conocidos los cuales ya habían sido habitados por ellos, seguido de un buen número de personas para los que el valor fue el condicionante entre estas dos variables se encuentra la mayoría de la población, tan solo el 10 % se reubicó en sectores aledaños al centro de Bogotá (Ver figura 30)



*Figura 30.* ¿Por qué escogió su ubicación actual?. Fuente. Elaboración propia.

A quienes abandonaron el centro como lugar de habitat se les pregunto el porqué de esta decisión. La respuesta de la mayoría señaló que la razón fue netamente económica pues el dinero recibido por sus predios no les alcanzaba para obtener otro allí. Los demás encuestados señalaron como razón la inseguridad (ver figura 31)

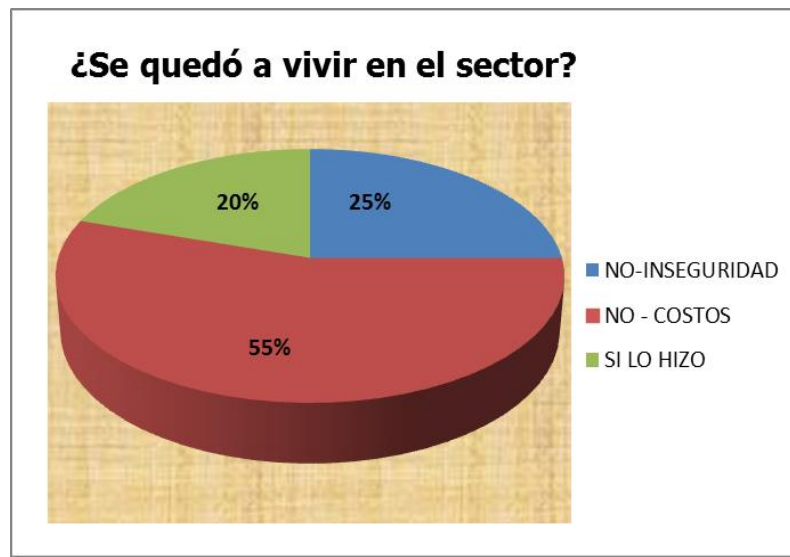


Figura 31. ¿Por qué no se quedó a vivir en el mismo sector? Fuente. Elaboración propia.

#### **Apego al espacio ocupado.**

Con la intención de percibir el apego de los ocupantes del área intervenida en las encuestas se les plantearon preguntas como: ¿Fue fácil dejar el espacio que habitaba? y la razón de ¿por que? considera que fue fácil o difícil, las respuestas obtenidas se presentan en las figuras 32 y 33.

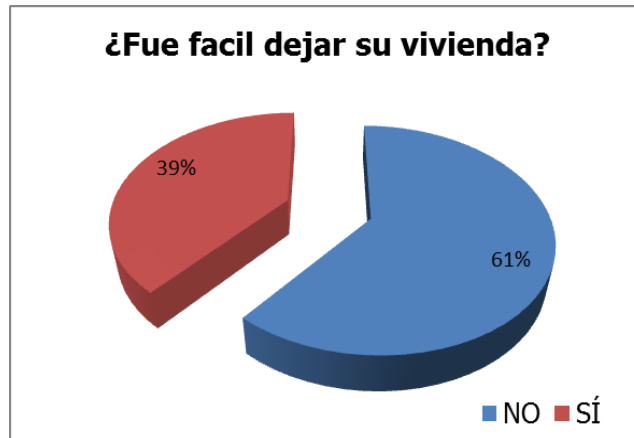


Figura 32. ¿Fue fácil dejar el espacio que habitaba? Fuente. Elaboración propia.

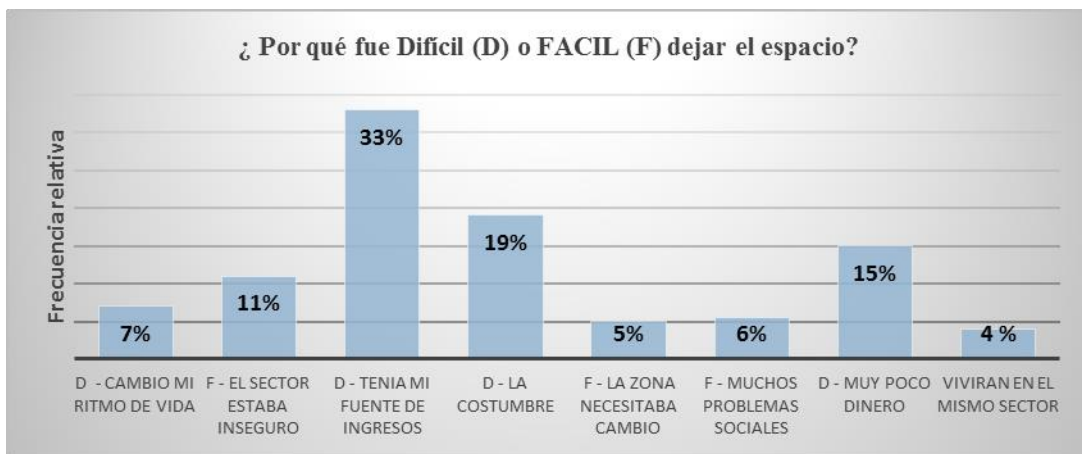


Figura 33. ¿Por qué fue difícil o fácil dejar el espacio? Fuente. Elaboración propia.

Como se aprecia, al 61 % de los encuestados les fue difícil desprenderse de su predio bien sea por razones físicas, económicas, o emocionales, adicionalmente se tiene presente que el 10% de la población logro ubicarse en el sector aledaño (figura 32) con relación al 39 % que considero que no les afecto esta situación, es probable que este porcentaje se conforme por propietarios de predios que no habitaban el sector.

Respecto a quienes afirmaron que no fue fácil dejar el lugar, la razón del ¿por qué? tiene su mayor asiento en que allí tenían además de su hábitat su fuente de ingresos. Así por ejemplo don Pedro Alfonso Zarate Rodriguez comento que tenía un taller de



mecánica automotriz, y que llevaba cerca de 20 años allí además que le fue imposible encontrar un predio en venta o renta cerca al sector en el que pudiera ubicarse con su negocio, debido a la falta de predios que cumplieran condiciones de área, ubicación y costos de renta o venta, por ello se vio obligado a irse a Soacha e iniciar su negocio de nuevo, perdiendo la clientela que manejaba que correspondía a personas que vivían o trabajaban en el sector del centro.

### **Participación en el proyecto.**

Tal y como se aprecia en la figura 24 al indagar sobre la participación en el proyecto del plan parcial, participación que consiste en entregar los predios como dación de pago para recibir uno de los productos inmobiliarios que se van a construir, tan solo el 2.5 % afirmó haber entrado en ese programa de negociación, sin embargo aseguraron que la participación aún está en negociación.

Este mecanismo de adquisición de predios es el menos probable primero por que los propietarios que lo acepten seguramente tendrán que contar con dinero ahorrado y buenos ingresos que le ayuden a adquirir obligaciones financieras, ya que el valor al que deben comprar es muy alto con relación al valor que vendieron, adicionalmente cambiarán mayor área por menor y deben considerar el cambio socio económico al que se tendrán que enfrentar.

### **Reubicación espacial.**

La nueva ubicación o vivienda de los antiguos ocupantes, es un buen indicador del trabajo social realizado por los entes gubernamentales y promotores del proyecto y de las oportunidades brindadas por el proyecto para la reubicación de los implicados.

En la encuesta se indagó sobre la ubicación de la nueva vivienda con el fin de analizar el comportamiento de este ítem con las respuestas obtenidas se construyó el

mapa de líneas de fuga con el cual se aprecia hacia que sector o sectores se llevo a cabo la reubicación de la población como resultado se observa un suceso de fragmentación de la comunidad que ocupaba el espacio debido a las diferentes direcciones de la nueva ubicación incluso muchos abandonaron la ciudad. Esta heterogeneidad a la hora de encontrar un nuevo lugar para vivir esta representada por factores como el costo de un nuevo predio, el retorno a un hábitat antes conocido, entre otros. (Ver figura 34).

LUGAR DE RESIDENCIA ACTUAL. (Líneas de fuga)

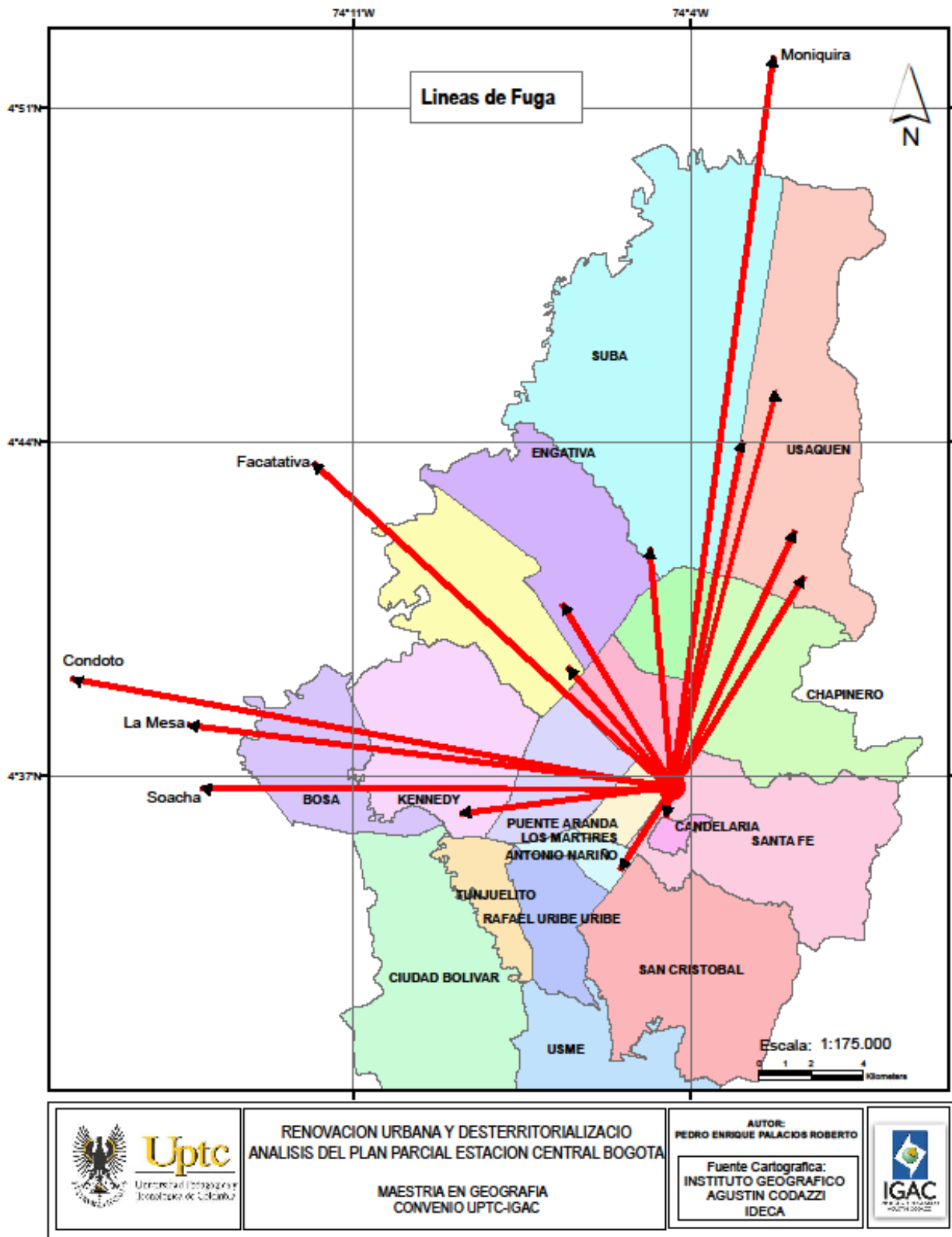


Figura 34. Líneas de fuga. Fuente. Elaboración propia

### Percepción en el cambio de modo de vida.

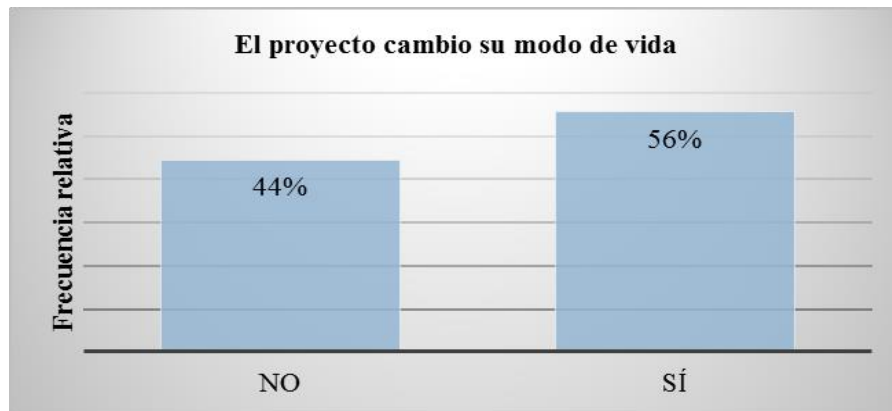


Figura 35. El proyecto cambio su modo de vida. Fuente. Elaboración propia.

A la pregunta de la Figura 35. ¿Por qué el proyecto cambió su modo de vida?, Quienes contestaron afirmativamente, el mayor porcentaje de encuestados (56%) respondió que al tener su negocio allí y verse obligado a trasladarse perdió sus clientes; el (44%) dicen haber perdido el contacto diario con sus vecinos y perciben un cambio en su rutina diaria de desplazamientos y relaciones sociales.

### ¿Se afectaran las relaciones sociales del sector?



Figura 36. ¿Cree que las relaciones sociales del sector se verán afectadas? Fuente. Elaboración propia.

A la pregunta ¿Por qué se afectan las relaciones sociales del espacio intervenido?, la respuesta más común fue que el estrato económico subirá debido a la modernidad y se romperán los vínculos de los nuevos habitantes con el resto del barrio. Y que quienes eran habitantes del espacio intervenido se tuvieron que ir a vivir a otros lugares de la ciudad, rompieron sus lazos y vínculos con sus amigos, vecinos y clientes.

### **El nuevo sitio de vivienda.**

Se seleccionó en su mayoría por identidad (el retorno a un espacio ya conocido) y por costos de compra y/o alquiler. Seguramente el primero minimiza el impacto de encontrar y reconstruir otro territorio del individuo, por ello buscaron volver a un sitio que de una u otra manera era conocido y al cual seguramente aun habían arraigos y vínculo mental con el espacio. Tan solo el 20 % se quedó a vivir en un sector cercano precisamente porque se sienten identificados con el sector y les gusta vivir en el centro, mientras que el 55% no se quedó a vivir en el sector por que el dinero recibido no les alcanzaba para adquirir un inmueble allí. (Ver figura 31).

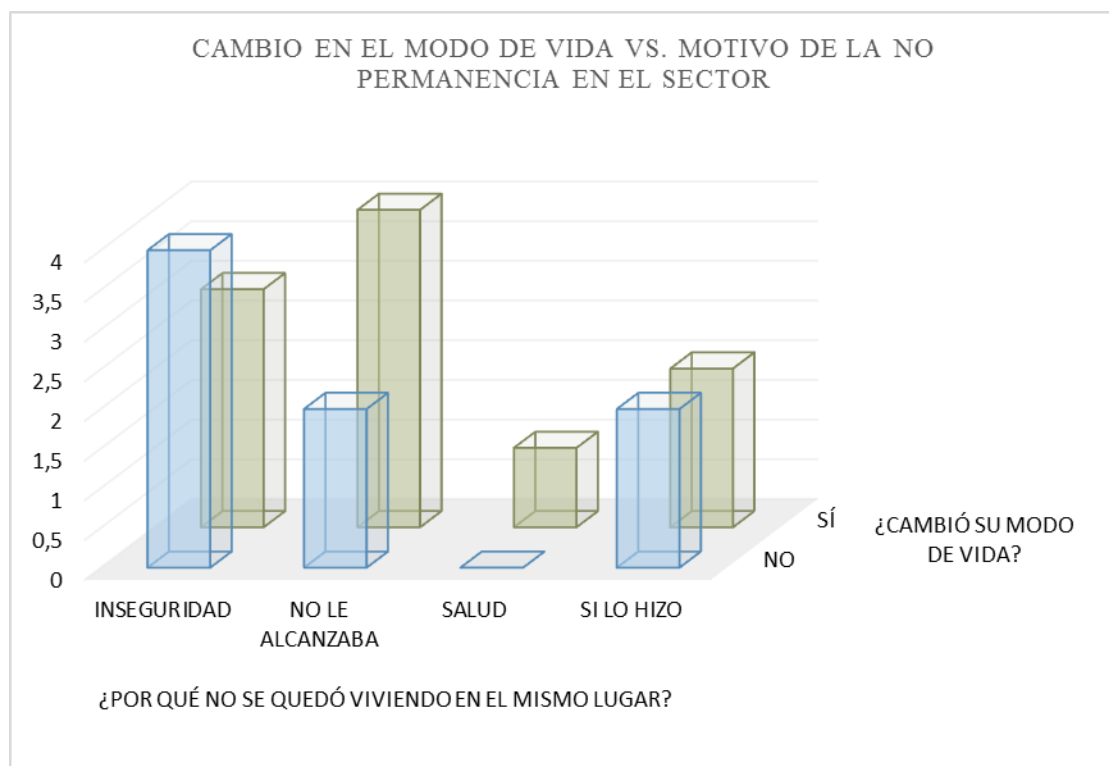
El hecho de tener su medio de sustento en el lugar, la costumbre de vivir allí y el poco dinero recibido por vender su inmueble les impidió a los residentes adquirir otro inmueble en el mismo sector.

Esos son los tres factores más preponderantes a la hora de definir qué fue lo más difícil a la hora de salir o desplazarse del espacio que ocupaban ver (Ver figura 34), originando un sentido de despojo al sentirse obligados a vender y a retirarse del espacio a intervenir. Es esta desposesión que genera un movimiento o desplazamiento social a lo que Roux (1999) denominó desterritorialización. Y, de acuerdo con Guattari y Rolnik (1996) se desterritorializa cuando se abandona un territorio rompiendo los vínculos de sus ocupantes con éste.

Debido a que el abandono del territorio es resultado de un proceso ajeno a la voluntad de quien lo ocupa, se considera entonces desterritorialización, ya que esta no se da cuando la persona o grupo se desplazan al libre albedrío. Pero además como este espacio va a ser renovado al sustituir las antiguas construcciones por nuevas mediante un desarrollo inmobiliario de comercio, servicios y vivienda, este espacio soportará una nueva territorialización, proceso que sustenta aún más la desterritorialización allí generada, procesos descritos por (Deluze, 1997 y Herner, 2009).

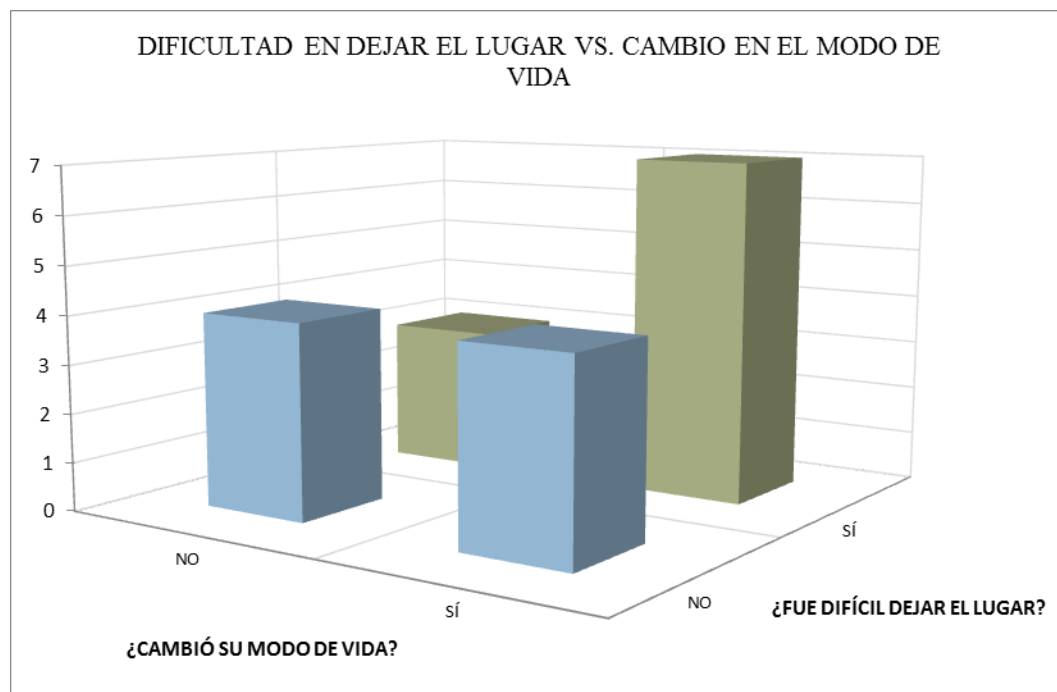
### Analisis multivariados

Con base en la información analizada hasta aquí de factores cualitativos se realizan análisis con doble variable buscando una mejor comprensión de los sucesos y relaciones entre respuestas, a continuación se presentan dichos análisis.



*Figura 37.* Cambio en el modo de vida vs. Motivo de la no permanencia en el sector. Fuente. Elaboración propia.

Se puede evidenciar en la figura 37 que de los encuestados que percibieron un cambio en su modo de vida producido al tener que dejar el espacio ocupado, el 40% de encuestados aseguraron que su modo de vida cambió después de tener que vender su predio. Aseguraron también que NO podían quedarse a vivir en el mismo lugar ya que el dinero obtenido por la negociación no alcanzaba para obtener un segundo inmueble en el mismo lugar. La permanencia para un 30 % de los encuestados se vio afectada también por factores de seguridad.



*Figura 38.* Dificultad en dejar el lugar vs. Cambio en el modo de vida. Fuente. Elaboración propia.

En esta figura 38 se busca la coincidencia entre quienes consideraron difícil y quienes no, dejar el mueble con relación a la respuesta referente a si hubo cambio en el modo de vida generado por el abandono del espacio.

En primer lugar, puede notarse que del 70% de quienes consideraron difícil dejar el lugar afirmaron en un 50%, que su modo de vida cambió. Por otro lado, resulta interesante notar que quienes no consideraron difícil dejar el lugar que ocupaban, dividen su opinión en cantidades iguales respecto al cuestionamiento del cambio en su modo de vida. Es decir que, indiferentemente a si fue fácil dejar o no el espacio ocupado, existe una percepción del cambio en el diario vivir manifestada por el 50% de quienes ocupaban el lugar. Del 50% de ocupantes que manifestaron que no hubo cambio en su modo vivir hay que tener en cuenta que un 10 % seguramente no percibe cambio debido a que se quedaron viviendo en lugares aledaños.

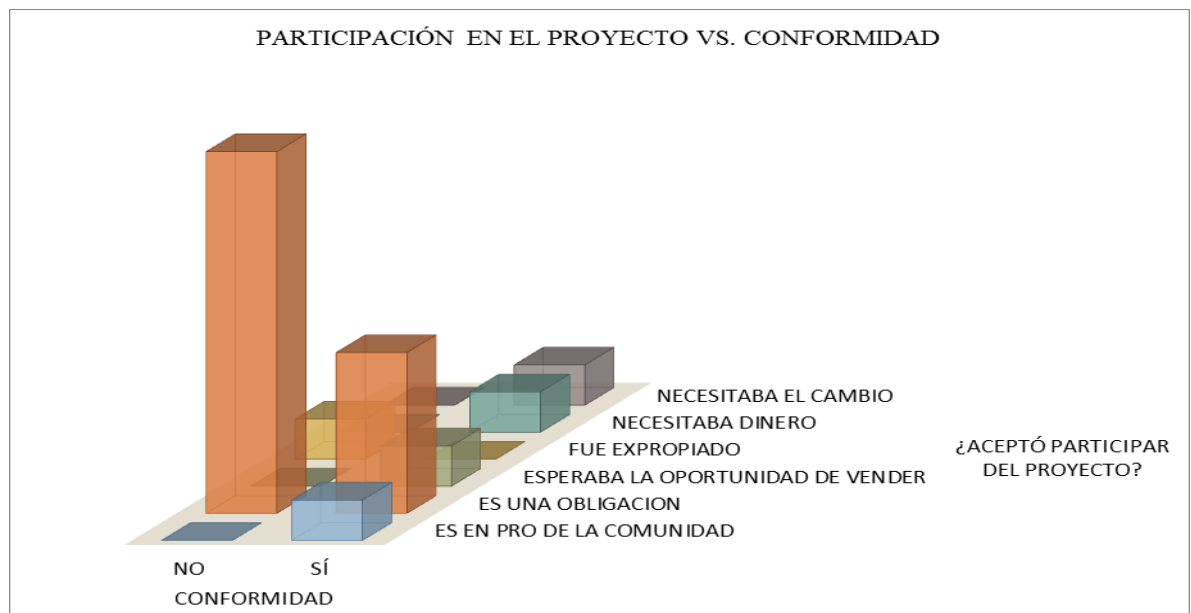


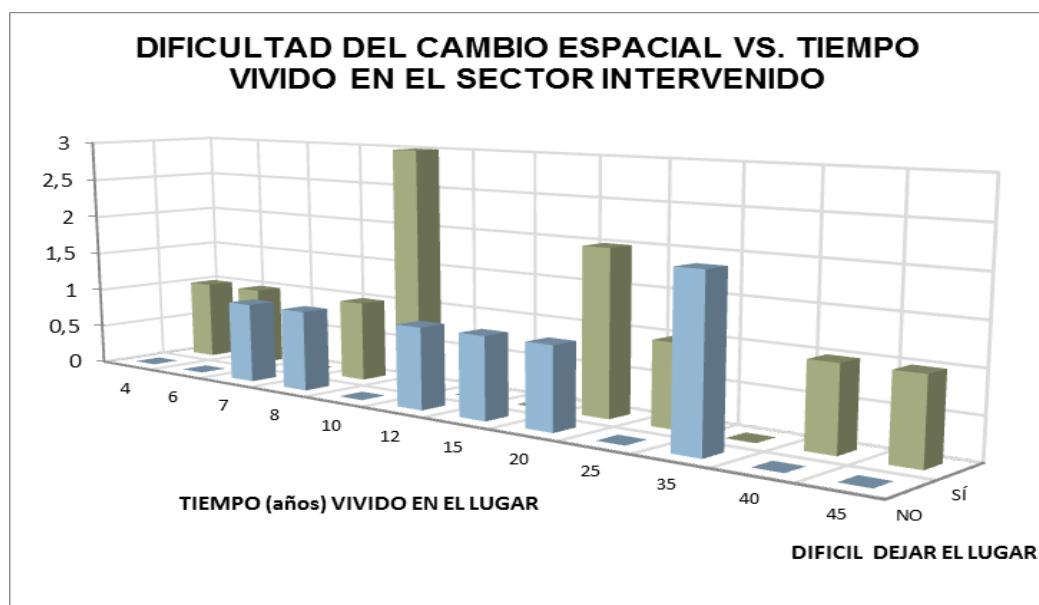
Figura 39. Participación en el proyecto vs. Conformidad. Fuente. Elaboración propia.

Según los datos proporcionados por los encuestados, se contrastó la conformidad con su participación en el proyecto. En este sentido, puede notarse que quienes en su opinión fueron obligados a participar es decir aproximadamente un 65 % de los encuestados están en un 70 % inconformes con el negocio.



Por otro lado quienes expresaron conformidad con vender sus predios para que se desarrolle el proyecto son propietarios no residentes en el lugar y que en términos generales estaban esperando encontrar una oportunidad para deshacerse del inmueble argumentando degradación social y económica por lo cual vender el inmueble para implementar el Plan Parcial era un bien para la comunidad del centro y que además ellos necesitaban vender el lugar bien sea por que necesitaban el dinero o por simple cambio de ese bien.

Los actores que no ocupaban el espacio a intervenir pero poseían bienes inmuebles allí, no se sienten desterritorializados debido a que su relación con el predio era netamente económica y no sienten la misma apropiación del espacio de quienes lo ocupaban y vivían. El dinero producto de la venta del bien que resivan estos buscaran invertirlo en un negocio en el que la tasa de interés de oportunidad sea igual o mayor a la que percibían por la renta de su antiguo inmueble por lo cual no se sentirán afectados por el proyecto.



*Figura 40.* Dificultad del cambio espacial vs. Tiempo vivido en el sector intervenido. Fuente. Elaboración propia.

Como se puede apreciar en el paralelo establecido en la gráfica, el tiempo en años vividos en este espacio no es un determinante claro para establecer el apego al lugar, pues los datos obtenidos son muy dispersos. Lo que se puede observar es que fue igual de difícil dejar el lugar para los que más años lo han ocupado como para los que menos tiempo llevan viviendo allí con picos en los datos de años intermedios.

De lo anterior se puede interpretar que indierente al tiempo que se haya ocupado el espacio existirá una sensación de desterritorialización al tener que migrar a otro espacio para que el suyo sea reterritorializado por otros de acuerdo a lo que manifestó. (Deluze (1997).

### Percepción de los colindantes

Se realizó encuesta a los colindantes del proyecto con el fin de captar la percepción de ellos frente al proyecto de los entrevistados el 58 % son propietarios de inmuebles perimetrales al proyecto

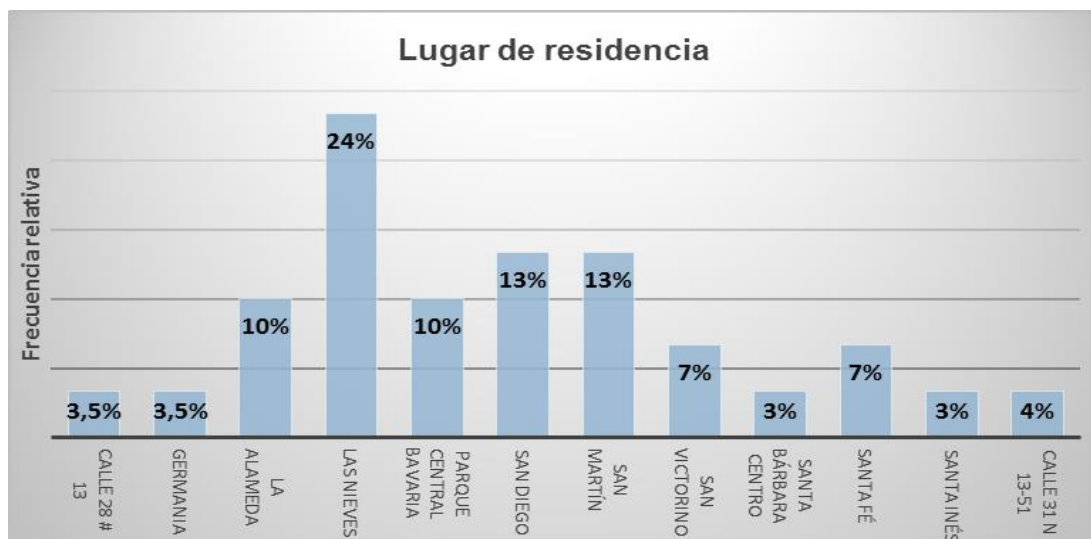


Figura 41. Lugar de residencia. Fuente. Elaboración propia.

Al preguntar si conocían el proyecto de renovación urbana Estación Central un 80% argumentó que no, por lo cual se contextualizaron sobre el proyecto de una manera neutra para no tergiversar su opinión frente a las respuestas que seguidamente dieran de la encuesta (ver Apéndice B).

#### Aceptación o no hacia el proyecto por parte de los propietarios colindantes

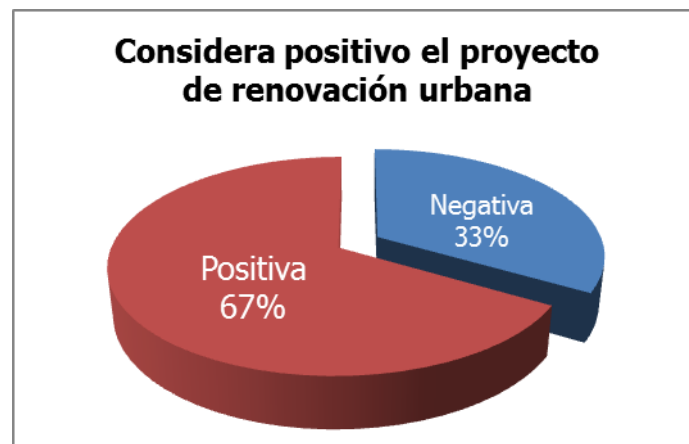


Figura 42. ¿Considera positivo el proyecto de Renovación Urbana? Fuente. Elaboración propia.

Con relación a la percepción de si la ejecución del plan de renovación urbana es buena o mala para el sector se obtuvieron las siguientes respuestas:

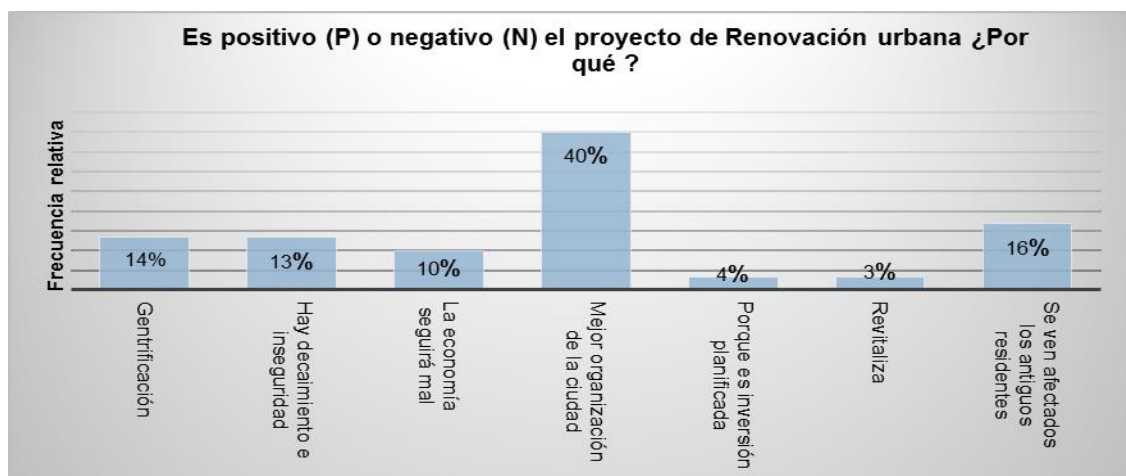
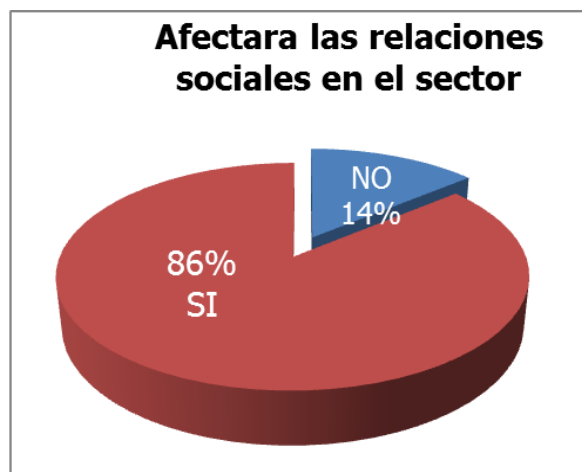


Figura 43. Es positivo o negativo el proyecto de Renovación urbana ¿Por qué? Fuente. Elaboración propia.

Ante la percepción de positivismo o negativismo frente al proyecto por parte de los colindantes se encontró que un 47 % lo encuentra positivo por razones de inversión, organización espacial y revitalización del sector el 53% lo recibe con negativismo basados en la afectación a quienes deben ceder su espacio, decaimiento e inseguridad de varios años mientras se negocian los predios, se demuelen y se inician las nuevas construcciones, otros manifiestan que es un modelo de Gentrificación que romperá social y estructuralmente su entorno y también manifiestan que la economía de ellos continuara igual. Estas respuestas presentan un equilibrio de opiniones entre la aceptación y no del proyecto por parte de los colindantes. (Ver figura 44)

#### **Percepción sobre las relaciones sociales por parte de los colindantes.**

Frente a los cuestionamientos de ¿piensa que el proyecto de renovación urbana Estación Central, afectará las relaciones sociales del entorno?, ¿Cómo? se obtuvieron las respuestas relacionadas en la figura 44 y 45.



*Figura 44.* El proyecto de Renovación Urbana afectará las relaciones sociales del sector. Fuente. Elaboración propia.

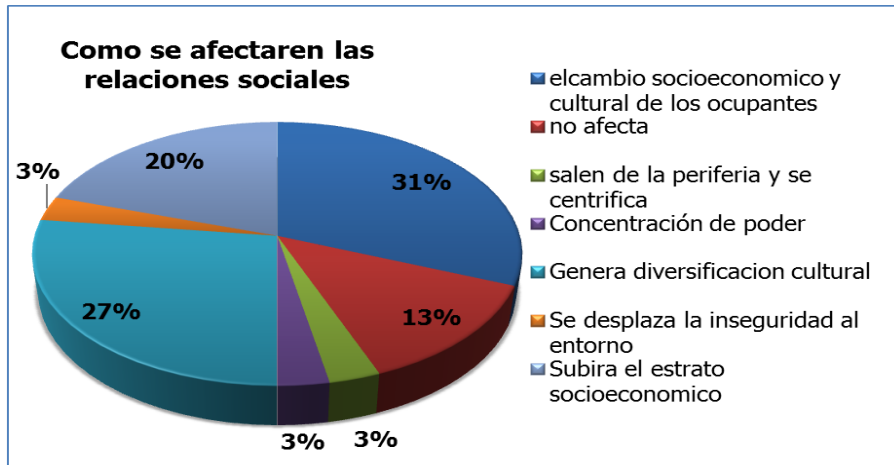


Figura 45. ¿Cómo afectará las relaciones sociales del sector el proyecto? Fuente. Elaboración propia.

La mayoría de encuestados representados por un 86 % manifestó que si se afectarían las relaciones sociales en el sector argumentando especialmente segregación generada por los nuevos estratos sociales.

Se cruzó la información de las respuestas obtenidas por el lugar de residencia y la apreciación del cambio en el modo de vida para identificar hasta donde espacialmente se pueden sentir afectados por el proyecto. Obteniendo como resultado la figura 46.

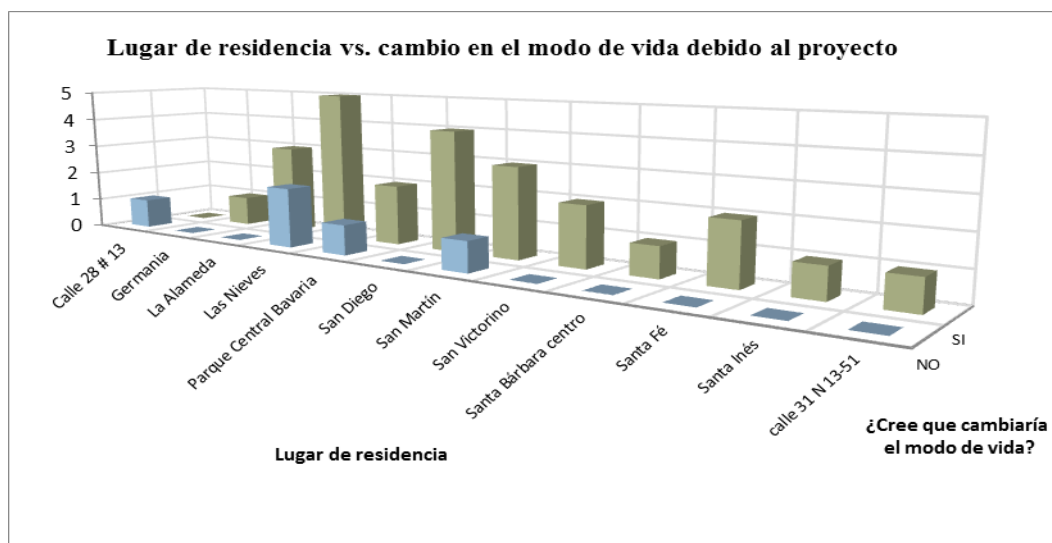


Figura 46. Lugar de residencia vs. Cambio en el modo de vida debido al proyecto. Fuente. Elaboración propia.

La mayoría de los encuestados considera que la ejecución del proyecto cambiará de alguna manera su modo actual de vivir el espacio, tan solo el 15% piensa lo contrario. De este 15 % vive fuera de la localidad de Santa Fe el 3 %. Es decir que la percepción de cambio en el espacio al realizar el proyecto de renovación urbana es considerado tanto para implicados como para quienes son observadores.

La información obtenida de los análisis de variables cuantitativas y cualitativas junto con el análisis de la dinámica Territorialización, Desterritorialización, Reterritorialización (**TDR**) del siguiente capítulo permitirán obtener las conclusiones de este trabajo.

## **Territorialización desterritorialización y reterritorialización (TDR) en el plan parcial de renovación urbana estación central**

La territorialización es la estrategia que se utiliza, y el efecto que causa delimitar un territorio o espacio. La territorialización sugiere un control determinado por una persona, grupo social o étnico. (Baraño, 2015). A continuación se enmarca el sector en el cual se desarrolla el plan parcial de renovación urbana estación central dentro de la dinámica TDR planteada por Raffestein.

### **Territorialización**

El barrio Santa fe se construyó a partir de 1940 sobre una hacienda denominada la Azotea se construyó por inmigrantes y particulares con la asesoría de consultores privados<sup>14</sup>, en el eje de la avenida Caracas, entre las actuales calles 13 y 19. En su auge tuvo como habitantes a la élite bogotana: políticos, poetas, embajadores, médicos, y extranjeros judíos dejaron marcada esta época de desarrollo del barrio en el estilo de las construcciones con una estética inglesa con techos terminados en punta y prolongado uso de ladrillo, la configuración de sus calles y espacios públicos.

La construcción de la estación de ferrocarril de La Sabana cuya terminal se localiza sobre la calle 13 con carrera 17 muy cerca del barrio Santa Fe, conllevó a la llegada y salida de muchos viajeros que venían por negocios o en busca de trabajo al centro de la ciudad y se acomodaban por meses en el sector de Santafé, transformando el barrio en un lugar de inquilinatos esto conllevó a que las clases altas que ocupaban este lugar se desplazarán hacia otros sectores como Teusaquillo y Chapinero generando una transformación espacial en el sector, el asentamiento y circulación de un gran número de transeúntes aunado a los cambios en el uso del suelo que fue transformándose de residencial a todo tipo de comercio en especial sobre la calle 22 con Avenida Caracas

fue conllevando entre otros a la presencia de prostitución en especial en la Calle 22 con Caracas, aunque empezó de manera discreta esta se consolidó a finales de 1980. La llegada de inmigrantes de diferentes sitios de la región y del país quienes se ubicaban en los inquilinatos del barrio Santa Fe fue continua y por ende un alto grado de la población era flotante. Aunque algunos de los propietarios originales continuaron viviendo en el sector y heredando sus propiedades otros han usado sus predios como fuente de ingresos pero habitan en otros sectores de la ciudad, tal es el caso de la señora Elvira Toro de 58 años quien heredó su predio en la Carrera 13 A con 24 pero vive en el barrio Normandía o doña Faustina de 78 años cuyo predio se ubica en la Caracas con 24 A pero vive en el Barrio Pontevedra.

Esa evolución del barrio configuró el territorio que desde los 80 y hasta la actualidad ha hecho presencia en el sector, los servicios sexuales traen consigo una serie de problemas sociales como el consumo y expendio de droga además de altos grados de inseguridad e indigencia. Adicionalmente en los últimos 30 años se ha transformado morfológicamente el sistema vial con la construcción de la troncal de la Avenida Caracas y posteriormente con el Transmilenio cuyas obras han impactado con fuerza al comercio que se prestaba en las propiedades de este sector debido a que ya no es permitido parquear vehículos sobre esta vía y a la ubicación de los paraderos en el eje central de la vía y a unas distancias determinadas disminuyendo considerablemente los transeúntes por el sector reflejándose en el deterioro de las construcciones, muchas hasta el punto de amenaza de ruina. Este territorio que se configuró en los últimos 30 años se conforma de inquilinatos, moteles, prostíbulos, y propiedades abandonadas, cuyas relaciones de poder es dominada por la inseguridad, la prostitución y la indigencia.



## **Desterritorialización**

“La especie humana está sumergida en un inmenso movimiento de desterritorialización, en el sentido de que sus territorios ‘originales’ se rompen ininterrumpidamente”. (Deleuze & Guattari, 2009).

La desterritorialización es la pérdida obligada de un espacio o lugar sobre el cual existía identidad, autoridad y apropiación, motivada por agentes externos que obligara al desplazamiento o desalojo del espacio que estaba territorializado

Montanez y Delgado (1998) interpretan la desterritorialización como aquello que se refiere a procesos de pérdida del territorio derivados de la dinámica territorial y de los conflictos de poder entre los distintos agentes territoriales.

La desterritorialización es obligada cuando por voluntad propia un individuo, un hogar o un grupo social cambia su hábitat. Para el caso específico de estudio desde el mismo instante en que se anuncia el proyecto los habitantes del sector se sienten obligados a buscar para donde irse y además impedidos de poder hacer algo que les permita continuar con sus propiedades.

Con la entrega del predio y su posterior demolición se rompen los lazos físicos y paisajísticos que existen hacia el sector junto con los vínculos que se habían configurado entre los habitantes sus espacios y sus barrios generando así la primera percepción de desterritorialización.

La renovación del plan parcial Estación Central conceptualmente está ligada a la visión de renovación urbana de los años 60 que Coing asoció con la destrucción de viviendas y que en los 80 Merlín definió como demolición con miras a nuevas construcciones. Las demoliciones son justificadas por las entidades encargadas de los proyectos de renovación urbana como necesarias para el desarrollo del proyecto pero a

su vez van en contravía de las intenciones que expresan los discursos de renovación urbana tal y como lo expreso (Rojas, 2010).

En el capítulo 4 en el que se analizan las variables cuantitativas y en especial el ítem correspondiente al valor del suelo, se puede entender este como una herramienta utilizada por las fuerzas de poder para apalancar la desterritorialización como se pudo apreciar en dicho capítulo, ya que existe una amplia brecha entre el valor que reciben los propietarios que venden sus predios y el valor en el que posiblemente se comercializaran los nuevos desarrollos inmobiliarios, adicionalmente el poder adquisitivo de los ocupantes de este lugar no les permitiría adquirir un crédito para comprar uno de esos nuevos inmuebles.

Adicionalmente las respuestas obtenidas mediante las encuestas realizadas permiten señalar el sentimiento de desterritorialización que manifiestan los encuestados, como se puede apreciar en la figura 25 en la cual a la pregunta de ¿por qué accedió a vender su predio?, la respuesta predominante que correspondió a un 72% fue que lo vendieron por obligación, o en la figura 30 cuya pregunta fue ¿por qué no se quedó a vivir en un sector aledaño? Y la respuesta fue por que el dinero recibido no alcanzaba para adquirir un predio o inmueble cercano,

Pero no solo se sienten desterritorializados los propietarios, los arrendatarios de los inquilinatos y los comerciantes, seguramente hasta las prostitutas que allí laboraban tendrán un sentimiento de desterritorialización desde su territorio mental o del individuo tal como lo definio Sposito, el territorio se entiende como algo abstracto que pone en evidencia dentro de otros factores el del sentido de pertenencia, afectando individuos como al señor Juan Francisco Forero de 74 años de edad, pensionado y quien poseía un aparta estudio en el sector intervenido, en la encuesta manifestó que con el dinero que

recibió no pudo comprar nada debido a que cancelo algunas deudas, y mientras buscaba se fue a pagar renta lo cual mes a mes disminuyo su patrimonio hasta resultar sin dinero y viviendo en un local de San Victorino el cual cuida por las noches a cambio de tener donde pasar la noche, por ello su sentir es que debido al proyecto el lo perdió todo.

De lo anterior se puede interpretar que indiferente a como se haya ocupado el espacio y el tiempo que se haya vivido allí, existirá una sensación de desterritorialización al tener que migrar a otro espacio para que el suyo sea reterritorializado por otros de acuerdo a lo que manifestó. (DeLuze, 1997).

### **Reterritorialización**

Entendida como el movimiento que conlleva a la construcción de territorio y por ende de una territorialidad. Para este proyecto se configurara con los nuevos desarrollos inmobiliarios y su posterior ocupación por grupos sociales diferentes a los que ocupaban el espacio antes de la intervención.

Estos nuevos grupos iniciaran un proceso de territorialización mediante el cual establecerán normas de comportamiento y de consumo diferentes a las de su entorno produciendo allí un enclave urbano y marcado un fenómeno de segregación socio espacial.

## Conclusiones

### Los factores cuantitativos

En especial los referentes a valor del suelo y Cohesión Social permitieron relacionar el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central con fenómenos de segregación socio espacial. Y de acuerdo con COPEVI (1976) respecto a su crítica hacia la demolición de edificaciones e infraestructura y su afectación a los antiguos residentes y al espacio público como también los conceptos de contradictores de este modelo de renovación como Coing (1966); Merlín y Choay (1988); Segawa (2002) se encuentra evidencia de la afectación a los antiguos habitantes la cual se pudo comprobar así:

- La Imposibilidad de los afectados por el plan parcial de adquirir otro inmueble cercano que les permita mantenerse en un sector cuando menos aledaño dado que el valor recibido por la venta de sus predios (*figura 30*) no cubre el costo de un nuevo inmueble.
- Los habitantes se sienten obligados a vender sus predios para dar paso al proyecto como se puede apreciar en la *figura 25*.
- Los proyectos inmobiliarios aumentan la densidad por ocupación, solo para este proyecto el incremento será de un 626% resultado obtenido al calcular la densidad antes y compararla con la proyección al momento de la implementación final del proyecto. Sin embargo no se han intervenido ni se vislumbran proyectos de intervención de redes de alcantarillado, acueducto, proyectos que generen espacio público y mejoramiento de la capacidad del sistema vial y del transporte público cuya capacidad hace años fue desbordada sin que aún se le de soluciones de fondo. Este proceso conduce al centro de Bogotá a un estado caótico urbano más grave que el que actualmente se vive allí.

El incremento en el valor del suelo generado por el plus valor que adquiere el predio a través de la intervención, es un mecanismo que incrementa la segregación urbana en la zona intervenida por el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central debido a que este plusvalor es el que impide que el ocupante pueda continuar en el sector.

La intervención de los sectores en los que se centran los planes de renovación urbana parece tener en la renta del suelo urbano el factor motivador de la intervención urbana. El análisis en los valores del suelo permitió entender que en el estado de deterioro en que se encontraba el sector tan solo generaba una renta absoluta, entendida como el monto mínimo de renta de un terreno urbano. Su magnitud depende del comportamiento del mercado inmobiliario por lo cual era una renta muy baja debido precisamente a las condiciones sociales, físicas y económicas del sector, con la intervención se activan casi todas las modalidades de renta del suelo urbano.

Esto se corrobora con las respuestas obtenidas de las entrevistas ya que algunos propietarios señalaron que intentaban vender sus precios desde hace unos años y no había sido posible. Al desarrollarse el Plan Parcial el suelo soportará rentas diferenciales I y II como resultado de llevarlo a su mayor potencialidad y a la alta inversión de capital que se pondrá allí, respectivamente.

Las rentas secundarias también son transformadas:

- Se genera una renta diferencial de comercio, ya que aquellos terrenos a intervenir adquirirán un uso comercial permitiendo una mayor circulación de capital como resultante de la estratégica ubicación dentro del contexto de la ciudad

- Se viabiliza el monopolio de segregación a partir de la valoración de aspectos determinados por el enclave social: los ingresos de sus habitantes, la tipificación de las edificaciones y la estratificación socio-económica.
- Se genera una renta diferencial de vivienda por la competencia entre los consumidores de vivienda, quienes buscarán los inmuebles mejor ubicados y los más ventajosos en términos de accesibilidad, localización y dotación. En este caso el plan de renovación urbana ha viabilizado el proceso de gentrificación.

Las diferentes rentas aquí mencionadas serán percibidas por los promotores e inversionistas inmobiliarios a quienes se les adjudique la ejecución del proyecto por lo cual, la transformación en el valor del suelo y la renta que resulta de dicha transformación son un factor de segregación socio espacial que es potenciado en el Plan Parcial Estación Central, debido a que las rentas que allí se generan no podrán ser asumidas por quienes ocupaban el lugar. El territorio será ocupado por un nuevo grupo social cuya capacidad económica le permita soportar dichas rentas.

### **Los factores cualitativos**

A través de percepción de los habitantes del sector donde se desarrolla el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central, como agentes sociales implicados directa e indirectamente en el proyecto se determinó la relación entre renovación urbana y territorio que contribuyó a percibir procesos de segregación y desterritorialización de la siguiente manera:

- Con relación a la demolición, esta no se entiende solo como un evento físico, también se siente como la fractura de la estructura social, espacial y económica propia del espacio geográfico que se va a transformar, deteriorando radicalmente

el territorio individual y las relaciones sociales de barriada que son muy comunes es este tipo de sectores.

- Se rompen los vínculos económicos de quienes tenían negocios comerciales en este sector. Al trasladarse perdieron el contacto con muchos de sus clientes, tal y como lo manifestó Pedro Alfonso Zarate Rodriguez quien tenía un taller de mecánica en el barrio la alameda y al no conseguir un local cercano a un precio justo tuvo que irse a Soacha perdiendo el 90 % de la clientela que había conseguido durante 20 años de labores.

Estos factores constituyen los elementos necesarios para que los afectados se sientan desplazados por los poderes públicos de la ciudad, sin encontrar ningún beneficio generado por el proyecto para ellos.

La renovación urbana como estrategia de planificación para reorientar el crecimiento de la ciudad, interviene en su mayoría sectores deteriorados física social y económicamente con la intención de revalorizarlos mediante la intervención urbanística en busca de una mejor calidad de vida pero de acuerdo a lo encontrado en este estudio, quienes habitaban el lugar en el que el proyecto se desarrolla empeoraron su condición de vida, lo cual es contradictorio, ya que activa la dinamización económica de algunos sectores de la ciudad, pero a la vez es un mecanismo que genera fuertes desplazamientos y segregación.

Sería adecuado reevaluar este instrumento de gestión de suelo con miras a utilizarlo de una manera más equilibrada, minimizando el desplazamiento social, y buscando herramientas para mantener la mayoría de los ocupantes en el mismo sector lo cual a la fecha no ha sido viable.

La renovación urbana es el resultado de la tensión y confrontación de múltiples intereses y agendas excluyentes, razón por la cual no se ha enmarcado en los lineamientos de equidad social urbana con el rigor que debería ser.

Bogotá, debido a su connotación de ciudad capital y centro económico, es foco de movimientos y migraciones provenientes de todo el país e incluso de extranjeros que demandan vivienda, servicios y equipamientos que les permita tener una vida digna, esta situación ha derivado en un crecimiento poblacional que ubica a Bogotá dentro de las diez ciudades más densas del mundo y dentro de las 3 principales ciudades capitales según (Behrentz, 2015). Por ello asegurar como lo hacen algunos entes gubernamentales del Distrito que Bogotá y su centro necesitan densificarse, es un mito, la sobre densificación que sucederá en el centro de Bogotá debido a la implementación de la renovación urbana traen consigo una sobre carga al espacio público, servicios, transporte público, medio ambiente, movilidad de grupos sociales sin parámetros claros que contribuyan a minimizar o mitigar estas dinámicas ya que por el contrario cada vez hay menos espacio público, más vehículos y las mismas vías, habitantes de la calle esparcidos por la ciudad y más segregación socio espacial a las que irresponsablemente no se les está dando soluciones concretas.

La inseguridad, la presencia del habitante de la calle, los lugares de lenocinio, y el micro tráfico que eran evidentes en el lugar de estudio, tal y como fue manifestado por cerca del 40 % de los encuestados tampoco es tratado por el Plan Parcial. Estos problemas sociales simplemente son desplazados del lugar a los sectores aledaños incrementando los problemas que de hecho ya existentes allí.



Analizando la dinámica de territorialización desterritorialización y reterritorialización (TDR) planteada por Raffestin (1993), y en marcando el plan parcial de renovación urbana estación central en ella se concluye al respecto que:

### **Territorialización.**

El espacio era apropiado por parte de quienes lo ocupaban, constatada en el estudio temporal de densidad poblacional que señala la baja dinámica en el abandono y ocupación de este espacio desde el año 2000 y hasta el inicio del proyecto. En los últimos 30 años el espacio estaba territorializado en su mayoría por actividades de prostitución, moteles, inseguridad, habitantes de la calle y drogadicción.

### **Desterritorialización.**

Quienes ocupaban el territorio sufren el desplazamiento debido a la demolición de las construcciones que darán paso a un nuevo grupo social con una capacidad adquisitiva más alta. De este proceso dan cuenta los análisis realizados al valor del suelo tanto para la compra como para la venta de los desarrollos inmobiliarios a los cuales no podrán acceder quienes antes ocupaban ese espacio físico.

### **Reterritorialización.**

Este proceso aún no se evidencia pero que resultara de la ocupación de los nuevos habitantes del sector en un proceso creciente de Gentrificación.

Con las conclusiones hasta aquí descritas, se cumple el objetivo principal del proyecto de investigación al comprobar que la implementación del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central de Bogotá, es un factor que contribuye a la desterritorialización y a la segregación socio-espacial lo cual se pudo comprobar al analizar los factores cualitativos y cuantitativos componentes del primer objetivo

específico (densificación, valor del suelo, infraestructura urbana, percepción del cambio social y espacial).

Se confirma la hipótesis planteada, que establecía que la estructuración, implementación, y ejecución de los planes de renovación urbana están configurados al servicio de intereses económicos de particulares, privilegiando a empresarios por encima de los intereses colectivos concertados por los actores sociales con realidades económicas, culturales y políticas heterogéneas.

No se ofrecen soluciones de fondo por parte de la renovación urbana a los problemas sociales que presenta el espacio geográfico a intervenir y se convierten en un factor de segregación socio espacial y de desterritorialización urbana.

El análisis e interpretación de los datos permite cumplir los objetivos planteados en la investigación, buscando concluir sobre fenómenos como la segregación espacial, la desterritorialización y los cambios en la condición socio-económica de los habitantes del sector intervenido por el Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central.

## Referencias

- Acuerdo 33 de 1999 por el cual se crea una Empresa Industrial y Comercial del Distrito Capital - Empresa de Renovación Urbana de Bogotá, D.C. Bogotá D.C., Concejo de Santa Fé de Bogotá D.C., Registro Distrital N ° 2039 del 7 de Diciembre de 1998.
- Alameda Ospina. R. (s.f.). *La Pirámide Social Colombiana, Ensayo De aproximación Notas Previas*. Recuperado de <http://axe-cali.tripod.com/correo-recibido/piramidecol.htm>
- Azpuruá, F. (2005). La escuela de Chicago. Sus aportaciones para la investigación en ciencias sociales. *Sapiens*. 6, 67-85.
- Becker, B. (1985) El uso político del territorio. Consideraciones a partir de una visión del tercer mundo. Heredia: *Revista geográfica de América Central*. (17-18), 13-26.
- Beer, P. (2005). *Metamorfosis de una ciudad, Bogotá en la lente de Paul Beer*. Bogotá D.C.: Alcaldía Mayor De Bogotá- Instituto Distrital de Cultura y Turismo. Recuperado de <http://portael.bogota.gov.co/vis/meta.htm>.
- Berry, B. J. L. (1976). *Urbanization and Contraurbanization*. New York: Arnold.
- Campesino Fernández, A. (1989) *La rehabilitación integrada de los centros históricos: el reto urbanístico de finales de los años ochenta*. España: Editorial de la Universidad de Extremadura.
- Capel Sáez, H. (1975). *Capitalismo y Morfología Urbana en España*. Barcelona: Los libros de la frontera, Realidad Geográfica.
- Carvajal Sánchez, N. I. (2011). *La dinámica del ordenamiento territorial en Colombia: contraste de dinámicas urbano-rurales en la región metropolitana de Bogotá*.

Facultad de estudios superiores y postdoctorales de la Universidad de Montreal.  
Canadá.

Castells, M. (1986). *Problemas de investigación en sociología urbana*. México: Siglo XX.

Centro operacional de vivienda y poblamiento, A.C. (COPEVI). (1976). *Estudios de regeneración urbana*, México D.D.F. Plan Director. Recuperado:  
[http://www.hical.org/glosario\\_definicion.cfm?id\\_entrada=55](http://www.hical.org/glosario_definicion.cfm?id_entrada=55)

Cervera, G. (2013). *La renovación urbana y su régimen jurídico*. Madrid, España: Reus.

Coing, H. (1966). *Rénovation urbaine et changement social*. Paris: Les Editions Ouvrières.

Consejo Nacional de Política Económica y Social- CONPES (2011). *Documento CONPES 3694. Lineamientos de Política y Estrategia Institucional para la Implementación del Proyecto de Renovación Urbana del Centro Administrativo Nacional - CAN*. Bogotá D.C.: Departamento Nacional de Planeación.

Corredor T, J. (2012), *Participación ciudadana en renovación urbana en Bogotá: retos y dificultades*. Bogotá D.C.: X Seminario de Investigación Urbana y Regional, Políticas de vivienda y Derechos habitacionales. Reflexiones sobre la Justicia Espacial en la Ciudad Latinoamericana, organizado por la Asociación Colombiana de Investigadores Urbano Regionales – ACIUR– y la Facultad de Arquitectura y Diseño, Pontificia Universidad Javeriana en la MESA 12: Proyectos Urbanos y Renovación y Transformaciones del Paisaje Urbano.

Cox, K. R. (1979). *Location and Public problems. A Political Geography of the Contemporary World*. Oxford: Basil Blackwell.

Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas -DANE. (2007). *Encuesta Nacional de Calidad de Vida para Bogotá*. Bogotá D. C.: DANE y Secretaría Distrital de Planeación.

Decreto Distrital 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. Bogotá D. C Registro Distrital 3866 del 01 de noviembre de 2007.

Decreto Distrital 213 de 2013 por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires y se dictan otras disposiciones” Bogotá D.C.: Alcaldía Mayor de Bogotá Registro Distrital 5123 del 21 de mayo de 2013

Decreto Distrital 562 de 2014 por el cual se reglamentan las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana, se incorporan áreas a dicho tratamiento, se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones. Bogotá D.C. Registro Distrital N° 5492 del 16 de Diciembre de 2014

Decreto Nacional 190 de 2004 por el cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003. Bogotá D. C. Registro Distrital 3122 del 22 de junio de 2004.

Decreto Nacional 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. Bogotá D. C Diario Oficial 46320 dl 05 de julio de 2006.

Decreto Nacional 4300 de 2007 por el cual reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1, 5, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones. Bogotá D. C: Diario Oficial 46805 de noviembre 07 de 2007.

Deleuze, G. & Guattari, F. (1997). *Mil Mesetas. Capitalismo y esquizofrenia*. Valencia, España: Pre-Texto

De Urbina Gonzalez. A. (2012). El Centro Histórico de Bogotá “de puertas para adentro”: ¿el deterioro del patrimonio al servicio de la gentrificación?. *Cuadernos de vivienda y urbanismo*, 5 (9), 46-69

Díaz Muñoz, M. (1985) *Aportaciones recientes en la geografía social urbana anglosajona*. Madrid, España: Anales de Geografía de la Universidad Complutense,

Empresa de Renovación Urbana. (2012). *Informe de Gestión Empresa de Renovación Urbana*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá: Hábitat.

Ernst, R. T., Hugg, L., Crooker, R. A. & Ayotte, R. L. (1974). Competition and conflict over land use change in the inner-city: Institutions versus community. *Antipode*, 6 (2), 70-97

Geiger, P. (1996). Des-territorialização e espacialização. En: *Territorio: Globalização e Fragmentação*. (pp. 233-246). São Paulo. Hucitec.

Giménez, G. (2001). Territorio e identidad. Breve introducción a la geografía cultural. Monterrey. *Trayectorias*, 7(17), 8-24.

González Jiron S. (2007). *Introducción al Urbanismo*. IES-UNI. Recuperado de [redsigurbano.uni.edu.ni/Doc.../Introduccion%20al%20Urbanismo.pdf](http://redsigurbano.uni.edu.ni/Doc.../Introduccion%20al%20Urbanismo.pdf)

- Gottmann, J. (1973) *The Significance of Territory*. Charlottesville, VA: Editorial Universidad de Virginia.
- Grebler, L. (1965). *Urban renewal in european countries: Its emergence and potentials*. Filadelfia: Universidad de Pensilvania
- Guattari, F. & Rolnik, S. (1996); *Micropolitica: Cartografías do desejo*. Petrópolis: Vozes.
- Haesbaert, R. (2004). Des-caminhos e perspectivas do território. En A.D., Ribas. E.S. Sposito & M.A. Saquet. *Território e desenvolvimento: diferentes abordagens*. (pp. 87-119). Francisco Beltrão: Unioeste.
- Haesbaert, R. (2005). *Del mito de la desterritorialización a la multiterritorialidad*. México D.F.: versión transcrita de una conferencia presentada en el Instituto de Investigaciones sociales de la UNAM en el marco del Seminario permanente “Cultura y Representaciones Sociales” en septiembre de 2012.
- Harvey, D. (1973). *Social Justice and the city*. London, Amoid.
- Harvey, D. (2003). *Espacios de esperanza*. Madrid, España: AKAL.
- Heitbert, D. T. (1976 a): “Social deviance in the city; a spatial perspective”. En Herbert y Johnston eds., *social areas in cities*, 2, 89-121.
- Herbert, D. T. & Johnston, R. J. eds. (1978-1984): *Geography and the Urban Environment*, 6 vol. Chichester: John Wiley
- Herbert, D. T. & Smith, D. M. eds. (1979). *Social Problems and the city*. Oxford: University Press Oxford.
- Herbert, O. T. & Thomas, C. I. (1982). *Urban Geography: A first approach*. New. Cork: John Wiley and Sons.

- Herner, M.T, (2009). *Territorio, desterritorialización y reterritorialización: un abordaje teórico desde la perspectiva de Deleuze y Guattari*. La Pampa: Instituto de Geografía-Facultad de Ciencias Humanas UNLPam.
- Hurtado Muñoz, V. (2011). *Análisis de la renovación urbana como estrategia de recuperación del centro histórico de Bogotá: estudio de caso barrio santa bárbara colonial (nueva santa fe), en el periodo 1976-2000*. Estudio de Caso. Facultad de Ciencia Política y Gobierno Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario, Bogotá D.C., Colombia.
- Johnston, R. J. (1977). Urban Geography: city structures. *Progress in Human Geography, 1*, (1), 118-129.
- Knox, P. L. (1982 a). Residential structure, facility location and patterns of accessibility En Cox y Johnston eds., *Conflicts, Politics and the urban scene*. (pp. 62-87). Longman: Burnt Mill..
- Ley 9 de 1989, por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones. Bogotá Congreso de Colombia Diario Oficial No. 38.650. del 11 de enero de 1989.
- Ley 388 de 1997 de Ordenamiento Territorial, por la cual se modifica la ley 9 de 1989, la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones. Bogotá.: Congreso de Colombia Diario Oficial No. 43.091 del 18 de julio de 1997.
- Levebvre, H. (1970) *La Révolution urbaine*. Paris: Gallimard.
- Lobato Correa, R. (1996). *Territorialidade e Corporação: Um Exemplo. En: Território: Globalização e Fragmentação*. São Paulo, Brasil: Hucitec.



- Lopez de Sousa, M. A. (1996). Teorização sobre o desenvolvimento em uma época de fadiga teórica, ou: sobre a necessidade de uma "teoria aberta" do desenvolvimento sócio-espacial. *Revista Território*, 1(1), 113-135.
- Massey, D., & Tees, P. (Edit) (1995). *A Place in the Wmld?; Places, Cultures and Globalization*. Oxford: Oxford University Press/Open University
- Méndez, R. (2007) El territorio de las nuevas economías metropolitanas, *Revista eure*, 37(100), 51-67.
- Merlin, P. & Choay, F. (1988). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris: Presses universitaires de France.
- Montañez Gómez, G. & Delgado Mahecha, O. (1988). Espacio, territorio y region: conceptos basicos para un proyecto nacional. *Cuadernos de Geografía*, 7(1-2), 120-135
- Montañez Gómez., Delgado Mahecha, O., Carrizosa, J., et al. (2001). *Espacio y territorios: Razón, pasión e imaginarios*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia Editorial Unibiblos
- Mumford, L. (1961). *The City in History. Its Origins, its Transformations, and its Prospects*. Nueva York: Harcourt, Brace & World.
- Paasi, A. (2003). Region and place: regional identity in question. *Progress in Human Geography*, 28(4), 475-485.
- Panerai, P. (2010). "L'unité résidentielle: raisons et antécédents". En E, Oddos & G. Geoffroy. La résidentialisation en questions. *Revista Proyecto, Progreso, Arquitectura*. 2, 37-58

- Peet, R. (1977). Inequality and poverty: a marxist geographic theory. En Peet, R. cd., *Radical Geography: alternative viewpoints on contemporary social issues*. (pp. 12-123). London, Meihuen.
- Raffestin, C. (1993). *Por uma geografia do poder*. São Paulo, Brasil: Ática,
- Richardson, H. (1971). *Economía del urbanismo*. Madrid, España: Alianza
- Rojas, E. (2004). *La recuperación de áreas urbanas centrales*. Washington D.C: Banco Interamericano de Desarrollo-BID.
- Rojas, A. J. (2010). La política de la demolición: renovación urbana y hábitat social en Francia y en Colombia. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 14(331),72- 95
- Roux, M. (1999). *Geographie et complexite: les espaces de la nostalgie*, París: L'Harmattan, Coll. Ouverture Philosophique.
- Sack, R.D. (1986) *Human Territoriality: Its Theory and History*. Cambridge: Editorial de la Universidad de Cambridge.
- Santos, M. (1973). *Geografía y economía urbanas en los países subdesarrollados*. Barcelona, España: Oikos-Tau.
- Santos, M. (1994) "El retorno del Territorio". En M. Santos, M. A., De Souza & M. L. Silveira, (coords). *Territorio: Globalización y Fragmentación*. (pp.15-20). São Paulo: Hucitec-ANPUR.
- Santos, M. (1999). *A natureza do espaço: espaço e tempo: razão e emoção*. (3. ed.). São Paulo, Brasil: Hucitec.
- Saunders, P. (1979). *Urban Politics: a sociological interpretation*. Hutcliinson.
- Schneider, S., & Peyré, I. (2006) Territorio y enfoque territorial: de las referencias cognitivas a los aportes aplicados al análisis de los procesos sociales rurales. En.

- M. Manzanal, G. Lattuada, Mario. (Org.). *Desarrollo Rural. Organizaciones, Instituciones y Territorio*. (pp. 71-102). Buenos Aires, Argentina: Ciccus.
- Smith, D. M. (1979). *Geographical perspectives on inequality*, New York: Barnes and Noble
- Smith, N. & Williams, P. (1986), *Gentrification of the City*. New York: Barnes and Noble
- Souza, M. L. (1995). “O território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento”. En I.E., Castro, P.C., De Gómez., P. C. De Corrêa, (organizadores). *Geografia: conceitos e temas*. (pp. 77-116). Rio de Janeiro: Bertrand
- Sposito, E. S. (2004). *Geografia e filosofia: contribuição para o ensino do pensamento geográfico*. São Paulo: UNESP.
- Segawa, H. (2002). Uma crítica ao modernismo urbanístico. *Jornal da Tarde - Caderno de Sábado, São Paulo*, 4 - 4, 26.
- Touraine, A. (1997) Juventud y democracia en Chile. Valparaíso: Centro de estudios sociales. *Última Década*, 8, 1-9
- Zelinsky, W. (1966). *A prologue to Population Geography*. Englewood Cliffs, Prentice-Hall.

**APÉNDICES**

## Apéndice A

### Preguntas orientadoras para la realización de entrevistas referentes al Proyecto de Renovación Urbana Estación Central:

#### Cuestionario 1

#### A OCUPANTES DEL SECTOR A INTERVENIR.

1. ¿Nombre?
2. ¿Edad?
3. ¿Es usted Propietario?: \_\_\_\_\_ Arrendatario: \_\_\_\_\_ Poseedor : \_\_\_\_\_
4. ¿Qué actividad económica realiza?
5. ¿Dirección de residencia?  
En el sector intervenido:  
Actual:
6. ¿Por qué escogió su ubicación Actual o futura?
7. ¿Manifieste su conformidad con el precio negociado por su vivienda?  
Conforme: \_\_\_\_\_ Inconforme: \_\_\_\_\_
8. ¿Si no se quedó a vivir en el mismo sector manifieste Por qué?:
9. ¿Cuánto tiempo vivió/vive en el sector intervenido?:
10. ¿Le ofrecieron, ser partícipe del proyecto de Renovación Urbana, aportando su predio y recibiendo uno allí mismo?: Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_
11. ¿Acepto ser usted partícipe del proyecto Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_  
¿Por qué?:
12. ¿Fue fácil dejar su espacio para que el proyecto de Renovación Urbana se ejecute?: Si \_\_\_\_\_ No: \_\_\_\_\_  
¿Por qué?:
13. ¿Le cambio o cambiara su modo de vida el proyecto?: Si \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_  
¿Por qué?:
14. ¿Cree que el proyecto afectara las relaciones sociales del sector? Sí \_\_\_\_\_ No \_\_\_\_\_  
¿Por qué?:

Encuestador: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

**Cuestionario 2****A COLINDANTES DEL AREA DEL PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA ESTACIÓN CENTRAL.**

15. ¿Nombre?:
16. ¿Edad?:
17. ¿Es usted propietario?: \_\_\_\_\_ Arrendatario: \_\_\_\_\_ Poseedor : \_\_\_\_\_
18. ¿Cuál es su actividad económica?
19. ¿Dirección de residencia?
20. ¿Conoce usted el proyecto de renovación urbana Estación Central?:  
Si \_\_\_\_ No \_\_\_\_
21. ¿Cree usted que el proyecto es bueno para el sector? : Si \_\_\_\_ No \_\_\_\_\_
22. ¿Por qué?:
23. ¿Cuál es su punto de vista del proyecto de Renovación Urbana?:
24. ¿Cree que el proyecto de renovación urbana, afectara el modo de vida en el sector? Sí \_\_\_\_ No \_\_\_\_\_
25. ¿Cómo Cree que afectara?:
26. ¿Cree usted que el proyecto afecta las relaciones sociales del sector?  
Sí \_\_\_\_ No \_\_\_\_\_
27. ¿Por qué?:

Encuestador: \_\_\_\_\_

Fecha: \_\_\_\_\_

## Apéndice B

### Contextualización realizada por el entrevistador a los encuestados que conocían parcialmente o desconocían el proyecto

El proyecto plan parcial de renovación urbana Estación Central es un proyecto en el cual se desarrollan conjuntamente dos tipos de intervenciones en el centro de la ciudad, una en el desarrollo de la infraestructura del sistema integrado de Corredores Troncales y Rutas Alimentadoras “Transmilenio Fase III”, que se desarrollará en la calle 26 entre carrera 13 y Av. Caracas, interconectando las troncales de la Calle 26, Av. Caracas y Carrera 10. Y posteriormente un desarrollo inmobiliario con edificaciones que se emplearán en oficinas, comercio y vivienda.

El proyecto interviene once manzanas a la fecha ya se terminó lo referente a la interconexión vial de la Estación Central de Transmilenio y actualmente se encuentra en licitación lo concerniente al desarrollo inmobiliario que complementará el proyecto con áreas de vivienda, locales comerciales, oficinas, equipamientos y hotel.

Para mejor comprensión en la contextualización se enseñó el siguiente gráfico



Figura B1. Propuesta Urbanística. Fuente ERU

La estación subterránea de Transmilenio, tendría ocho plataformas de embarque troncales y diez alimentadoras. También, contará con salidas para los buses hacia la Avenida Caracas y hacia la troncal de la calle 26, la estación de Transmilenio será financiada con las rentas que generen el comercio, las oficinas y la vivienda de la primera etapa.

Al terminarse la primera etapa, según los cálculos de la ERU, cerca de 18.193 metros cuadrados del proyecto podrán venderse con fines comerciales. Entre tanto, 65.423 tendrán como destino la instalación de oficinas y 24.031 se asignarán para viviendas que no son de interés prioritario.

La segunda etapa que contempla el plan parcial de renovación urbana, propone la ejecución de 220 viviendas de interés prioritario y de 40 de reposición en un área perteneciente al barrio Santa Fe, en la cual existen edificios desocupados y también, algunas bodegas.

Este proyecto que piensa ejecutarse con un modelo similar al de la Plaza de la Hoja.



## **Apéndice C**

### **Cronología del plan parcial de renovación estación central**

El 1° de junio de 2009, mediante Resolución 1116 de 2009, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, se adoptaron las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, ubicado en las localidades de Santa Fe y Los Mártires.

En el 2009 se inició (censo, diagnóstico, plan de gestión social, decreto de urgencia, expropiación administrativa, etc.). Ese año también se hace el primer convenio de contrato para comprar predios, el Convenio 215, presentando ofertas de compra en 2009, 2010 y 2012.

El 21 de octubre de 2010, la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá (ERU), radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”.

El 27 de diciembre de 2012, mediante Resolución No. 1883 de 2012, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, expidió la viabilidad de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central", la cual fue debidamente notificada y publicada, además se emitieron conceptos de viabilidad por entidades del Distrito como la Secretaría Distrital de Ambiente, Codensa, Gas Natural Fenosa, Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá (ETB) y la Secretaría Distrital de Movilidad.

La Información pública, citación a propietarios y vecinos se realizó de conformidad con los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo (Decreto Ley 01 de 1984) vigente al momento de iniciar la actuación administrativa; con el artículo 27,

numerales 4° de la Ley 388 de 1997 y 8° del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó la fase de "información pública y convocatoria a propietarios y vecinos", para lo cual se llevaron a cabo las siguientes fases y acciones específicas:

1. La fase de convocatoria: Esta fase consistió en invitar a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial a las jornadas informativas o a acudir directamente a la Secretaría Distrital de Planeación, para conocer el proyecto y adelantar las recomendaciones y observaciones del caso, la convocatoria se adelantó a través de los siguientes medios:

- Correo especializado: A través de la empresa COLDELIVERY S.A., se envió invitación personal a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial, señalando las fechas de las jornadas informativas y de atención personal en la Secretaría Distrital de Planeación.

- Aviso de prensa: El día jueves 19 de mayo de 2011, se publicó el aviso de prensa en el diario "La República", invitando a la comunidad a conocer, presentar observaciones y/o recomendaciones al Plan Parcial de Renovación Urbana "Estación Central" el día 21 de mayo de 2011 y los días de atención al ciudadano en la Secretaría Distrital de Planeación.

- Publicación y correo certificado: La Secretaría Distrital de Planeación publicó en su página web el día 15 de junio de 2012 y remitió comunicaciones por correo certificado invitando a los propietarios, vecinos y comunidad en general a una segunda jornada de información pública a realizarse el día 27 de junio de 2012 en el Teatro Jorge Eliécer Gaitán.

2. La fase informativa: consistió en presentar a propietarios y vecinos del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central” el proyecto radicado en la Secretaría Distrital de Planeación. Tal información y socialización se adelantó mediante las siguientes estrategias:

- Se realizaron 4 Jornadas Informativas de las cuales tres se realizaron en 2011 y una en 2012, en este último año además se realizaron dos talleres informativos.

- Atención en la Secretaría Distrital de Planeación: Se abrió un canal de atención personalizada a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial, en las instalaciones de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación y en la Empresa de Renovación Urbana.

El 16 de mayo de 2013 el Alcalde Mayor de Bogotá firmó el Decreto 213 de 2013, por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central”, ubicado en las Localidades de Santa Fe y los Mártires y se dictan otras disposiciones, estableciendo en este decreto las especificaciones técnicas y normativas para el desarrollo urbanístico, incluyendo los beneficios y cargas, usos del suelo, normas ambientales, gestión y ejecución del plan parcial, gestión social y obligaciones del urbanizador.

En el marco de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central” se identificaron diecinueve bienes de interés cultural. El Consejo Asesor de Patrimonio Distrital en Sesión Permanente No. 1 de 2011 y Sesión Ordinaria No. 2 de 2012 emitió concepto favorable para excluir de la lista quince de los inmuebles identificados. Quedando así los siguientes cuatro inmuebles como Bienes de Interés Cultural:

Tabla C1.

*Bienes de interés social*

UPZ	BARRIO	MANZANA	PREDIO	DIRECCIÓN
93-Nieves	La Alameda	01	17	Av. Calle 26 No. 13 B 27/37/47
93-Nieves	La Alameda	10	28	Calle 24 A No. 13-04/06/08/14
93-Nieves	La Alameda	11	07	Carrera 13 A No. 24-26
102- La Sabana	Santafé	07	26	Carrera 16 No. 24-45

Fuente: Alcaldía de Bogotá. Página Web.

La Empresa de Renovación Urbana está a cargo de la formulación de este Plan Parcial por ser la entidad que cuenta con la competencia para ello y la que presentó la propuesta urbanística del proyecto en base a las siguientes etapas.

ETAPA 1: 45,37% del área útil. Usos: Estación, comercio, servicios y residencial.

ETAPA 2: 27,66% del área útil. Usos: Dotacional, comercio y servicios.

ETAPA 3: 27,45% del área útil. Usos: Residencial (VIP) y comercio.

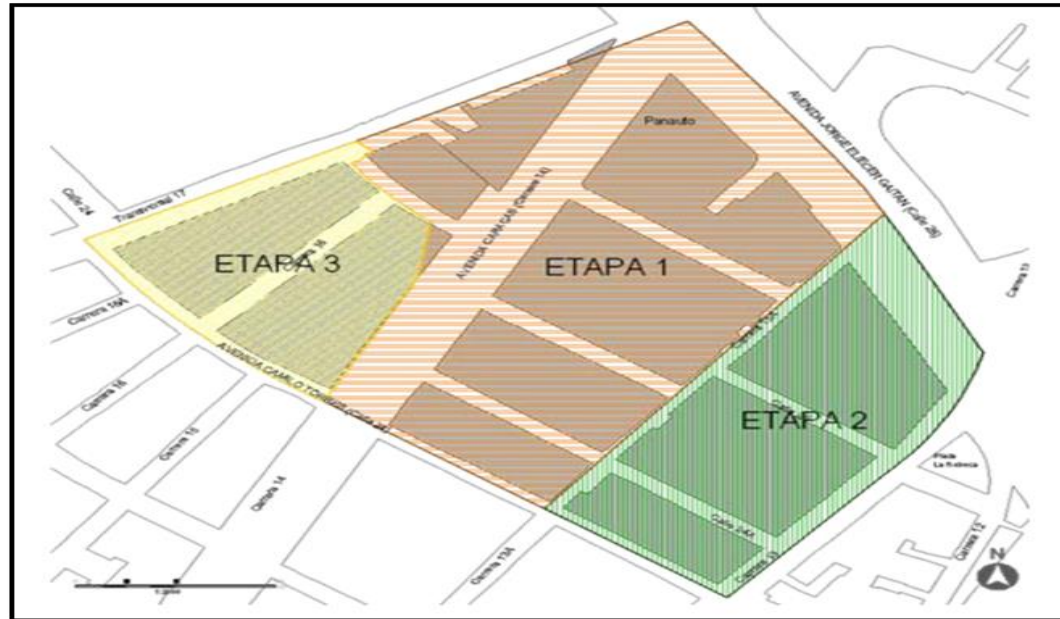


Figura C1. Etapas de intervención de proyecto. Fuente ERU

El Proyecto Urbano Integral Estación Central se estructura sobre el desarrollo de dos proyectos sobre un mismo suelo, de manera independiente.

a) Equipamiento de movilidad.

La Estación Central de Transmilenio, tiene como fin integrar operacional y funcionalmente las tres troncales que pasan por el centro de la ciudad: Troncal Av. Caracas, Troncal Calle 26, y Troncal Carrera 7ª y 10ª.

b) Desarrollos inmobiliarios.

Planeados con el fin de habilitar el potencial de desarrollo inmobiliario sobre el equipamiento de movilidad de la Estación Central del Sistema Transmilenio, y poder captar para la ciudad beneficios económicos, sociales y urbanos, buscando vincular el sector sur de la calle 26 a la dinámica del Centro Internacional.

A la fecha se encuentra casi culminado el proyecto de movilidad, y el proyecto que implica los desarrollos inmobiliarios se encuentra en plena adjudicación por parte de la ERU.

**Apéndice D****Análisis incremento poblacional bogota por localidades**

Tabla D1.

*Incremento poblacional de bogota por localidades*

INCREMENTO POBLACIONAL	AÑO									Incremento 2000-2010
	2000	2003	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2015	
Santa Fé	108.989	95.931	109.463	109.464	109.554	109.704	109.882	110.049	110.053	0,97%
Puente Aranda	287.625	252.214	257.090	257.279	257.583	257.962	258.368	258.751	258.414	-10,04%
Ciudad Bolívar	586.009	551.722	567.861	580.225	592.426	604.491	616.455	628.366	687.923	7,23%
Barrios Unidos	179.761	220.067	224.216	226.532	228.434	230.026	231.435	232.802	240.960	29,51%
Suba	719.369	893.766	918.580	943.335	968.279	993.377	1.018.629	1.044.006	1.174.736	45,13%
Antonio Nariño	100.143	112.797	106.648	107.044	107.387	107.682	107.935	108.150	108.941	8,00%
Candelaria	27.949	23.243	23.985	24.010	24.038	24.067	24.095	24.117	24.096	-13,71%
Engátiva	762.282	779.586	793.944	802.875	811.520	819.912	828.096	836.124	874.755	9,69%
Fontibón	283.812	291.850	297.933	306.109	314.175	322.172	330.156	338.198	380.453	19,16%
San Cristóbal	463.298	396.543	409.653	409.864	410.066	410.214	410.259	410.148	406.025	-11,47%
Teusaquillo	128.417	134.830	138.993	140.151	141.366	142.619	143.891	145.157	151.092	13,04%
Usaquén	428.977	411.029	444.924	449.781	454.703	459.669	464.656	469.635	494.066	9,48%
Chapinero	125.226	120.307	126.274	127.370	128.545	129.774	131.027	132.271	137.870	5,63%
Usme	248.709	288.538	299.621	310.191	322.183	335.350	349.346	363.707	432.724	46,24%
Sumapaz	5.837	5.897	5.952	6.020	6.079	6.131	6.179	6.224	6.460	6,63%
Rafael Uribe Uribe	391.613	368.467	376.711	376.867	377.134	377.440	377.704	377.836	375.107	-3,52%
Tunjuelito	208.081	180.455	202.342	202.245	202.198	202.168	202.119	202.010	200.048	-2,92%
Los Martires	97.277	94.009	95.866	96.210	96.568	96.930	97.283	97.611	98.758	0,34%
Kennedy	929.370	919.226	944.777	959.298	972.837	985.570	997.693	1.009.527	1.069.469	8,62%
Bosa	417.552	491.220	495.283	510.346	525.153	539.794	554.389	569.093	646.833	36,29%

Elaboración propia

## Apéndice E

## Método residual mixto

<b>ANEXO - METODO RESIDUAL MIXTO</b>			
<b>INFORMACION GENERAL</b>			
LOCALIDAD	Santa Fé		
PREDIO	AK 14 No. 26-30		
SECTOR	Centro Internacional		
CIUDAD	Bogotá D.C		
<b>POTENCIAL</b>			
AREA TOTAL	(m2)		4.483,81
AREA UTIL PREDIO			4.483,81
PLATAFORMA BASICA EN 2 PISOS	(m2)		7.174,10
BASE TORRE	(m2)		2.241,91
INDICE PARA VOLUMEN			51.563,82
ALTURA TORRE	No. pisos	23	
AREA CONSTRUIDA TORRE Y PLATAFORMA			58.737,91
PUNTOS FIJOS		10%	5.873,79
CIRCULACIONES ADICIONALES		5%	2.643,21
AREA TOTAL SIN PUNTOS FIJOS NI CIRCULACIONES			50.220,91
AREA VIVIENDA	(m2)	60%	30.132,55
AREA OFICINAS	(m2)	30%	15.066,27
AREA COMERCIO	(m2)	10%	5.022,09
AREA VENDIBLE VIVIENDA			29.397,61
AREA VENDIBLE OFICINAS			14.819,29
AREA VENDIBLE COMERCIO			4.939,76
EQUIPAMIENTO COMUNAL USO VIVIENDA			3.674,70
EQUIPAMIENTO COMUNAL USO OFICINAS			1.234,94
EQUIPAMIENTO COMUNAL USO COMERCIO			411,65
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO VIVIENDA		20%	734,94
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO OFICINAS			246,99
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO COMERCIO			82,33
UNIDADES DE VIVIENDA	72,26	406,83	406
GARAJES VIVIENDA			406
GARAJES OFICINAS		123,49	123
GARAJES COMERCIO		55,80	55
AREA DE PARQUEADERO REQUERIDO	584		10.220,00
AREA PROPUESTA EN SOTANOS	3	2,28	13.451,43
<b>AREA TOTAL CONSTRUIDA</b>			<b>72.189,34</b>
<b>ESTRUCTURA DE COSTOS - LOTE</b>			
AREA TOTAL LOTE			4.483,81
AREA UTIL LOTE			4.483,81
AREA TOTAL VENDIBLE			49.156,66
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION			72.189,34
<b>ANALISIS DE COSTOS</b>			
<b>VENTAS</b>			
VALOR VENTA VIVIENDA M2			\$ 4.800.000
SUBTOTAL VENTAS VIVIENDA			\$ 141.108.528.000
VALOR VENTA OFICINAS M2			\$ 3.546.645
SUBTOTAL VENTAS OFICINAS			\$ 52.558.756.882
VALOR VENTA COMERCIO M2			\$ 8.753.125
SUBTOTAL VENTAS COMERCIO			\$ 43.238.334.368
VALOR VENTA GARAJES VIVIENDA			\$ 15.000.000
VALOR VENTAS GARAJES OFICINAS Y COMERCIO			\$ 15.000.000
SUBTOTAL GARAJES			\$ 8.760.000.000
<b>TOTAL VENTAS</b>			<b>\$ 245.665.619.250</b>
<b>COSTOS DIRECTOS</b>			
VALOR POR M <sup>2</sup> CONSTRUIDO			\$ 2.049.476
SUBTOTAL COSTOS EDIFICACION CON UN SOTANO			\$ 129.571.384.474
VALOR SOTANOS ADICIONALES	2	8967,62	\$ 1.000.000
SUBTOTAL COSTOS SOTANOS ADICIONALES			\$ 8.967.620.000
<b>COSTOS DIRECTOS</b>			<b>\$ 138.539.004.474</b>
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>			
GENERALES			
LICENCIA	0,50%	C.D	\$ 692.695.022
SEGUROS	0,15%	C.D	\$ 207.808.507
IMPUESTOS	0,10%	C.D	\$ 138.539.004
SERVICIOS	1,09%	C.D	\$ 1.510.075.149
HONORARIOS			
TOPOGRAFIA	0,04%	C.D	\$ 55.415.602
ESTUDIO DE SUELOS	0,15%	C.D	\$ 207.808.507
DISEÑO	0,40%	C.D	\$ 554.156.018
DISEÑO ESTRUCTURAS	0,25%	C.D	\$ 346.347.511
DISEÑO HIDROSANITARIO	0,15%	C.D	\$ 207.808.507
DISEÑO ELECTRICO	0,15%	C.D	\$ 207.808.507
PRESUPUESTO PROGRAMACION	0,30%	C.D	\$ 415.617.013
HONOR. CONSTRUC. DELEGADA	10,00%	C.D	\$ 13.853.900.447
GERENCIA DE OBRA	1,50%	VTAS	\$ 3.684.984.289
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	VTAS	\$ 7.369.968.578
NOTARIALES	1,50%	VTAS	\$ 3.684.984.289
FINANCIEROS	6,00%	C.D.	\$ 8.312.340.268
<b>TOTAL INDIRECTOS</b>			<b>\$ 41.450.257.218</b>
<b>UTILIDAD Y LOTE</b>			<b>\$ 65.676.357.558</b>
UTILIDAD	21,24%	VTAS	\$ 52.170.978.413
LOTE			\$ 13.505.379.146
<b>VALOR METRO TERRENO</b>			<b>\$ 3.012.031,99</b>
<b>VALOR ADOPTADO</b>			<b>\$ 3.010.000,00</b>

## Apéndice F

### Notas al pie

---

<sup>1</sup> Aunque no existe una traducción oficial al español, el término gentrification suelen usarse: gentrificación, elitización o aburguesamiento. En adelante se hará referencia a este concepto como gentrificación.

<sup>2</sup> La postmodernidad se considera un movimiento artístico que nace en la segunda mitad del siglo XX. Desde los años 1970 hasta nuestra actualidad, este movimiento influencia la arquitectura y la entiende como respuesta y crítica a las contradicciones de la arquitectura moderna (ideas urbanísticas que buscan resolver problemas básicos y dejan de lado los componentes culturales y socio-económicos de las ciudades.

<sup>3</sup> La accesibilidad fue el mayor limitante del muestreo, debido a que las encuestas iban dirigidas a quienes habitaban el lugar y que ya se habían desplazado de allí. Investigando, se encontró registro telefónico de varios de los ocupantes, pero al momento de buscar contactarlos muchos números estaban fuera de servicio o no pertenecían a las personas que el registro señalaba. El número de personas contactadas los registros obtenidos fue del 8%

<sup>4</sup> La información suministrada tiene fines exclusivamente académicos y no constituye ningún tipo de compromiso entre los entrevistados y el investigador.

<sup>5</sup> El Plan Centro busca integrar el centro con la ciudad y la región mediante el mejoramiento de las condiciones urbanas, lo que permitirá incrementar la población mediante el aumento de la oferta de vivienda, impulsar actividades productivas, mejorar la seguridad y preservar el patrimonio cultural. Este se desarrollará en un plazo de 30 años mediante actuaciones urbanas que se realizarán en un área comprendida entre la Avenida 1a o de la Hortúa y las calles 39 y 45 (en el borde del Canal Arzobispo); y la Avenida Circunvalar y la Carrera 30. Cubre cuatro localidades: Teusaquillo, Santa Fe, Candelaria y Mártires. Fue adoptado en octubre de 2007 a través del Decreto 492. Es liderado por la Empresa de Renovación Urbana, y se enmarca dentro de la normatividad establecida por el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), tomado de (<http://www.participacionbogota.gov.co>)

<sup>6</sup> En Bogotá pasa algo similar. En general los hogares con percepción de menor capacidad de poder adquisitivo han disminuido porcentualmente y han aumentado aquellos para los que los ingresos les alcanza para más que los gastos mínimos. Los hogares que perciben que los ingresos les alcanza justo para cubrir sus gastos constituyen la mayoría (57.7% para 2003 y 56.5% para 2007) y prácticamente no sufrieron ningún cambio, en términos relativos

<sup>7</sup> Cálculo a 2015 con proyección de población hecha por el DANE). Las localidades más densas son Kennedy (27.700 hab/km<sup>2</sup>), Rafael Uribe Uribe (27.100 hab/km<sup>2</sup>) y Bosa (27.000 hab/km<sup>2</sup>). Las localidades menos densas son Chapinero (10.500 hab/km<sup>2</sup>), Teusaquillo (10.600 hab/km<sup>2</sup>) y Fontibón (11.400 hab/km<sup>2</sup>).

<sup>8</sup> Según el Metropolitan World Atlas, Bogotá es la novena ciudad más densa del planeta con 22.980 habitantes por kilómetro cuadrado lo que equivale a 229.8 habitantes por hectárea. En el caso de estudio excede en 42 %.

<sup>9</sup> En Bogotá, las localidades que más incremento en el valor del suelo comercial presentaron durante la década 2000-2010 fueron: Santa Fe Usaquén y Teusaquillo. Con respecto al suelo residencial las de mayor incremento fueron: Santa Fe, Teusaquillo y La Candelaria.



---

<sup>10</sup> El estudio valuatorio se realizó de acuerdo a la resolución 620 de 2008 y se aplicaron los métodos de mercado inmobiliario y costo de reposición, para predios que no presentan régimen de propiedad horizontal. Para predios en propiedad horizontal se realiza por mercado inmobiliario y se calcula con valor integral de terreno y construcción

<sup>11</sup> El Método residual, es una metodología valuatoria establecida en la resolución 620 de 2008 IGAC. Busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

<sup>12</sup> BD BACATÁ complejo arquitectónico que se construye actualmente y lo posicionan como el nuevo icono de la renovación del centro de Bogotá. Se trata de un rascacielos compuesto por dos torres. El proyecto está ubicado en la calle 19 No. 5-20 y tendrá cinco usos: vivienda, oficinas, hotel, centro comercial de convivencia y parqueadero (privado y público).

<sup>13</sup> Investigación de ofertas de inmuebles realizada en las revistas metro cuadrado.com, La guía Clasificados.com, Finca Raíz. Com, periódico el tiempo e inmobiliarias.

<sup>14</sup> Fuente de los datos: Observatorio Social de la Localidad de Los Mártires. Consultoría 009 de 2003, en CD ROM de la Oficina de Planeación Local.