

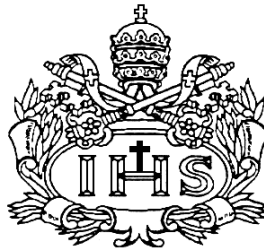
**TITULO DEL TRABAJO**  
**DE LÍMITES A BORDES, Estrategias proyectuales para El Centro Tradicional de**  
**Bogotá.**



**AUTOR**  
**MARÍA JIMENA LINEROS BELTRÁN**

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO**  
**CARRERA DE ARQUITECTURA**  
**BOGOTÁ. D.C.**  
**II/2014**

**TITULO DEL TRABAJO**  
**DE LÍMITES A BORDES, Estrategias proyectuales para El Centro Tradicional de**  
**Bogotá.**



**AUTOR**  
**MARÍA JIMENA LINEROS BELTRÁN**

**Presentado para optar al título de Arquitecto**

**DIRECTOR TRABAJO DE GRADO**  
**FERNANDO RUBIO**

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD JAVERIANA**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y DISEÑO**  
**CARRERA DE ARQUITECTURA**  
**BOGOTÁ. D.C.**  
**II/2014**

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

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

# Contenido

## Introducción

### 1. Problema

- 1.1 Enunciado del problema
- 1.2 Planteamiento del problema
  - 1.2.1 Crecimiento urbano de Bogotá
  - 1.2.2 Debilitamiento de las áreas centrales
  - 1.2.3 Transformación del Centro de Bogotá
  - 1.2.4 Situación actual del Centro de Bogotá
  - 1.2.5 Impactos urbanos de la Transformación del Centro
- 1.3 Formulación del problema
- 1.4 Justificación
- 1.5 Objetivos
  - 1.5.1 Objetivo General
  - 1.5.2 Objetivos específicos

### 2. Marco teórico

- 2.1 Desarrollo urbano y consolidación de áreas centrales
- 2.2 Transformaciones de las áreas centrales
- 2.3 Impactos urbanos en las áreas centrales
- 2.4 Recuperación urbana de áreas centrales
- 2.5 Intervenciones urbanas integrales

### 3. Propuesta

- 3.1 Planteamiento de la propuesta
  - 3.1.1 Antecedentes
  - 3.1.2 Definición de la propuesta
  - 3.1.3 Explicación de la propuesta
- 3.2 Acciones de desarrollo
- 3.3 Alcances
- 3.4 Pertinencia

### 4. Fuentes

- 4.1 Referencias
- 4.2 Bibliografía Consultada
- 4.3 Imágenes

### 5. Anexos

- 5.1 Fichas de referentes
- 5.2 Documentos Complementarios

## **INTRODUCCIÓN**

Desde mediados del siglo XX en Colombia, sobre todo en las principales ciudades del país como Bogotá, han ocurrido múltiples fenómenos urbanos de índole social y económica. Por un lado, La industrialización fortaleció los grupos sociales, haciéndose mas evidente la diferenciación de clases lo que produjo un cambio espacial en el territorio. Se inicio el desarrollo y la construcción de infraestructuras en la capital para enfrentar el nuevo modelo económico que se instauraba en el País. Por otro lado, las condiciones económicas y la promesa de un futuro mejor que se daban en las ciudades hicieron que se aumentara las migraciones de población del campo a la ciudad por lo tanto las ciudades crecieron considerablemente y fue el comienzo de la transformación urbana en extensión y no planificado que Bogotá tuvo que enfrentar.

Debido a estos procesos de crecimiento y desarrollo de la ciudad, las áreas centrales tradicionales sufrieron notables transformaciones urbanas, entrando en un proceso de deterioro ambiental, social, espacial y económico. El Centro de Bogotá tuvo que enfrentar procesos adaptativos, actividades de un menor potencial económico llegaron a ocupar las antiguas estructuras urbanas lo que dio lugar al deterioro y obsolescencia de estas. Generando múltiples impactos sociales, ambientales, económicos y espaciales. Ocasionando un debilitamiento y perdida de la importancia del Centro como centralidad.

Siendo identificado el porque de la situación de dificultad y la situación actual del centro, sustentado a partir de fuentes especializadas, se realiza una primera aproximación, la cual orienta el proyecto, encaminándolo a la posible solución de la situación de dificultad presentada en el sector. Intervención que tiene como objetivo contribuir a superar el debilitamiento funcional del Centro mediante la implementación de una propuesta urbana integral.

## **1.PROBLEMA**

### **1.1 ENUNCIADO DEL PROBLEMA**

Presiones económicas y demográficas han llevado a que las ciudades, como Bogotá, hayan acelerado sus procesos de crecimiento extensivo, desarrollando nuevos escenarios para atender la demanda urbana que se ha ido incrementando. Los nuevos escenarios se van consolidando con condiciones urbanas superiores a las de las áreas urbanas preexistentes, lo que los convierte en atractores para sectores económicos activos y grupos de población de altos ingresos que, radicados en los centros tradicionales, van a encontrar en la nueva oferta urbana condiciones más propicias para afianzar las ventajas competitivas de su actividad económica o el desarrollo de su particular nivel de vida.

Es así entonces, como las áreas centrales tradicionales, como es el caso del Centro de Bogotá, van a quedar en marcada desventaja frente a los nuevos desarrollos, y comienzan a ser abandonadas por las dinámicas económicas que soportaban su actividad y desarrollo urbano, sufriendo entonces un debilitamiento en su aporte funcional al desarrollo de la ciudad y perdiendo su rol jerárquico, el que lo caracterizaba como el “*centro de la ciudad capital*”. Esta área central, en la medida en que ha sido abandonada por dinámicas de alta potencialidad económica que sostenían su desarrollo urbano, fue quedando expuesta a procesos adaptativos, por parte de actividades diversas que, con una baja potencialidad, han ido irrumpiendo para probar posibilidades de desarrollo económico, usufructuando las condiciones del escenario urbano preexistente. Con ello se han ido diversificando los usos tradicionales, aprovechando la concentración (aglomeración) de las nuevas actividades que se mezclan, las condiciones de localización relativa (cercanía de otros nodos de actividad urbana), los intensos flujos de población (por empleo, “rebusque” o demanda de servicios urbanos), pero sin la capacidad para transformar las estructuras urbanas para que soporten con adecuación y eficiencia la carga y especificidad que las nuevas actividades generan.

Estas nuevas demandas urbanas diversificadas, sin adecuación estructural urbana del área central colonizada, el Centro, van generando entonces problemas de diferente índole, económico, funcional, físico, social, ambiental, cultural, etc. Así, en el Centro se produce una desvalorización del suelo y disminución de la oferta inmobiliaria, invasión del espacio público, abandono o desaparición de bienes públicos como parques y equipamientos, altos índices de contaminación auditiva y del aire por parte de los usos informales y del transporte, se genera congestión vehicular y peatonal, problemas de estacionamiento y el

deterioro e insuficiencia en la red vial arterial. En el Centro se reduce el número de residentes y comienza a prevalecer la concentración de población flotante, y se manifiestan indicios de patologías sociales como son el tráfico de drogas, prostitución e indigencia, igualmente se va consolidando el fenómeno de segregación socio-espacial y la pérdida del sentido de pertenencia y significación urbana.

## **1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA**

*Calles, vos ya no sos la misma,  
antes era mas cielo y hoy sos puras fachadas  
J.L Borges*

### **1.2.1 CRECIMIENTO URBANO DE BOGOTÁ**

#### **Desarrollo Urbano y Crecimiento**

Las principales ciudades del país han sido centro de múltiples fenómenos económicos, sociales, ambientales y espaciales que han tenido repercusiones en su desarrollo urbano, especialmente han incidido en el acelerado proceso del crecimiento extensivo, como es el caso de Bogotá.

Desde mediados del siglo XX la industrialización influyó notablemente en el desarrollo urbano de Bogotá, como lo sintetiza el recuento que realiza el Documento Técnico de Soporte del Plan Zonal del Centro. El origen de la industria implicó cambios en la economía del país, por un lado fortaleció tanto las clases trabajadoras, como las clases altas y por otro se hizo más evidente la diferenciación entre las clases sociales. Lo que produjo cambios espaciales importantes dentro de la ciudad, las clases altas y bajas comenzaron a separarse espacialmente ya que antes vivían dentro del mismo espacio. Por lo tanto, se inicio la construcción de barrios obreros y se comenzó el desarrollo de Chapinero y Teusaquillo ya que muchas de las clases altas migraron hacía estas zonas, es decir se crearon nuevos escenarios que atendían la demanda urbana del momento. Simultáneo a esto, por las condiciones económicas y la promesa de un futuro mejor que se daban en las ciudades, aumentaron las migraciones de población del campo hacia la ciudad, lo que “hizo que la ciudad creciera 36 veces entre 1905 y 1927” . (PZC, 2007, p.12), profundizando los problemas habitacionales que se habían ido presentando. Es así que Bogotá entró en una etapa de modernización, el inicio de la construcción de obras públicas como vías y barrios obreros. “En 1948 se construyó la Avenida de las Américas, generando un polo de crecimiento que finalizaría con la construcción del barrio Kennedy en 1961” (PZC, 2007, p.12). Con ello, las fábricas se tendieron a instalarse fuera de las ciudades lo que sería luego la periferia y los barrios obreros igualmente fueron emigrando para asentarse cerca de ellas. Fue así entonces como la ciudad se empezó a extender rápidamente hacia la periferia

generando nuevas configuraciones espaciales (Occidente y sur) a razón de presiones económicas y demográficas que la época presentaba.

Por otro lado, el acelerado crecimiento de Bogotá, sin planificación, también ha sido causado por el desplazamiento que la violencia ha generado desde mediados del siglo XX y que Bogotá a sido principal receptor de este fenómeno social y espacial, sobre todo el desplazamiento ha traído problemas habitacionales importantes. Por un lado, los desplazados han construido sobre suelos urbanos, suelos que en su mayoría estaban y están localizados en la periferia de la ciudad. Y por otro, la urbanización del suelo por parte de “empresas denominadas “Piratas”, pues “facilitaban” la compra fraudulenta de predios incentivando el crecimiento urbano de la capital de forma desordenada, sin planeación, arrasando con zonas denominadas naturales (como humedales y ríos) y extendiendo la ciudad hacia zonas periféricas y fronterizas”. (Díaz, 2008, p. 6), lo que también ha producido nuevos escenarios comerciales y residenciales, incentivando a las familias a desplazarse a estas nuevas configuraciones espaciales.

### **Nuevos escenarios generados por el desarrollo urbano y crecimiento extensivo de Bogotá.**

Con el desarrollo y el acelerado crecimiento extensivo de Bogotá hacia la periferia han surgido nuevos escenarios que atienden la nueva demanda generada en Bogotá. Escenarios que se han conformado a lo largo de la historia y que en la actualidad se han incrementado por la tendencia del negocio inmobiliario especialmente incentivado por empresas privadas. Estos escenarios se han caracterizado por la ocupación extensiva del territorio y su baja densidad. La construcción de vivienda, comercio y espacio público ha hecho que las actividades económicas productivas que anteriormente se encontraban en los centros urbanos tradicionales se desplacen hacia las nuevas configuraciones, consolidando a los nuevos escenarios con mejores condiciones urbanas que las áreas urbanas preexistentes e incentivando a la población residente de las áreas urbanas tradicionales a desplazarse hacia estos nuevos escenarios ya sea por trabajo o para su desarrollo de nivel de vida. Así lo precisa E. Rojas (2004), cuando advierte que “el funcionamiento del mercado inmobiliario incrementa el valor del suelo en las áreas mejor localizadas o de mejor calidad ambiental de la zona de expansión urbana. Se produce así un proceso de segregación social en el espacio impulsado por la lógica de los mercados del suelo, que fijan el valor inmobiliario de esos espacios, desplazando a las familias de menores ingresos que no pueden acceder a ellos”. (Rojas, 2004, p.2). La población de mayor solvencia económica por ejemplo busca más espacio y nuevas y modernas construcciones lo que induce a la población a comprar nuevas viviendas que en su mayoría son localizadas en la periferia, o en esas nuevas configuraciones espaciales. Este sería el caso del desarrollo hacia Chapinero y Kennedy.

### **1.2.2 DEBILITAMIENTO DE LAS ÁREAS CENTRALES**

#### **Áreas centrales tradicionales de Bogotá**



El debilitamiento de las áreas centrales de Bogotá fue dado por los procesos de crecimiento urbano desde mediados del siglo XX hasta la actualidad. Debido a la industrialización y modernización de Bogotá, el desplazamiento de la población por la violencia y la tendencia de los negocios inmobiliarios afectó de forma negativa sobre los procesos de cambio de dinámicas urbanas de las áreas centrales tradicionales de Bogotá.

A medida que las ciudades se han ido desarrollando en extensión hacia la periferia, se han ido configurando nuevas áreas centrales, conformadas por actividades de servicios, comerciales y residenciales, que en la mayoría de los casos tienen mejores condiciones urbanas que las áreas centrales tradicionales, dejando a estas áreas en total desventaja frente a los nuevos desarrollos, lo que ocasiona la migración de población y actividades económicas productivas hacia las nuevas configuraciones de manera que las áreas centrales preexistentes empiezan a ser abandonadas por las actividades económicas que las sustentaban y comienzan a ser conquistadas por actividades económicas informales o menos productivas. Es así entonces como las áreas centrales van perdiendo jerarquía y funcionalidad dentro Bogotá y entran en proceso de deterioro como es el caso de “El Centro” de Bogotá.

La construcción de barrios obreros, el desplazamiento de las industrias alejados del Centro de Bogotá, la migración de algunas familias de clases altas y medias de El Centro hacia Chapinero y Teusaquillo, la construcción de la Estación de la Sabana que facilitó la construcción de bodegas para el almacenaje de mercancía y que posteriormente perdería su sentido funcional debido a las transformaciones tecnológicas y de movilidad que se presentarían posteriormente. La inducción de procesos de transformación funcional del centro de Bogotá, empezó a ser conquistado por actividades de menor productividad económica, se alojaron en un principio actividades de carácter informal, las antiguas casas de burgueses se empezaron a convertir en inquilinatos sobre todo los barrios aledaños a la Estación de la Sabana “Allí se encontraban numerosos inquilinatos como el “Copete”, con unas 60 habitaciones, “Quinta Betulia” y el “Asilo Manuelita”, con 24 cada una, “Luis Carlos”, con 48. No había agua, ni alcantarillado, aunque las calles si lo tenían” (PZC, 2007, p. 11). Igualmente aparecieron las primeras casas con uso mixto, residencial y comercial o industrial como tiendas, bares, restaurantes, cafés etc. Este cambio no planificado de las dinámicas funcionales del Centro, ha conllevado procesos de deterioro físico, como lo precisa el Documento Técnico de Soporte, del Plan Zonal del Centro (2007) “Uno de los agentes que históricamente han generado mayor deterioro con respecto a las iniciales estructuras urbanas, es la combinación espontánea de lugares residenciales con actividades como el comercio y la industria. Cuando este tipo de actividades se realizan sin ningún tipo de adecuación, en un intento de las personas por encontrar alternativas de subsistencia, generan el deterioro que encontramos hoy en día en sectores como La Estanzuela, La Sabana, San Victorino y en general en todo el sector del Centro.” (PZC, 2007, p. 12).

Con El Bogotazo, como lo señala el Documento Técnico de Soporte, del Plan zonal Centro (2007), fenómeno de agitación social, violencia y destrucción generado por el asesinato del

líder liberal Jorge Eliecer Gaitán el 9 de abril de 1948 desataron en El Centro de la ciudad múltiples manifestaciones, la población como muestra de dolor por la muerte del caudillo ocasionó daños físicos en construcciones importantes del centro, incendiaron el transporte público (tranvía), y agredieron gravemente estructuras tanto públicas como privadas que se encontraban, principalmente en barrios cercanos a la Plaza de Bolívar. Como consecuencia de lo sucedido, las últimas familias de clases medias y altas que aún vivían en el centro emigraron hacia Chapinero y Teusaquillo. Igualmente las pocas empresas que quedaban en el área del centro se desplazaron hacia la periferia. “Los años de “La Violencia” desatados tras el asesinato del caudillo trajeron más pobres y desarraigados a la ciudad, muchos de los cuales se quedaron en los barrios de san Facón, Ricaurte, Las Cruces, Egipto, Belén, La Peña entre otros.” (PZC, 2007, p. 13). Luego del homicidio de Jorge Eliecer Gaitán y las consecuencias que este hecho trajo para la ciudad y sobretodo para El Centro, Bogotá empezó a ser de suma importancia para el país, consolidándose como Capital, hecho que fomentó la expansión geográfica y la construcción de infraestructuras para acondicionar la ciudad a los cambios económicos e industriales que se daban en el momento. Fue así entonces, que hacia 1974 se inauguró la Avenida 19, por donde circularía el transporte público y lo que influyó para la transformación en los usos del suelo de una parte de El Centro, puesto que los bordes de la avenida 19 se fueron convirtiendo en un área comercial y el uso residencial se fue desplazando paulatinamente. La Avenida, entonces, se convirtió en la vía de acceso al Centro. (PZC, 2007, p.19).

### **1.2.3 TRANSFORMACIÓN DEL CENTRO DE BOGOTÁ**

“El Centro” se ha afectado considerablemente por los procesos que han ocurrido durante la historia. Procesos que gradualmente han incidido en la transformación del centro como la pérdida jerárquica y funcional respecto a otros centros emergentes. El desplazamiento de las industrias, de las actividades económicas que lo sustentaban y que tenían un gran potencial económico ha generado que en él se emplacen mayoritariamente actividades informales de un bajo potencial económico, actividades que se han caracterizado por la venta de cualquier tipo de productos, es decir “El centro” ha sido ocupado por una pluralidad funcional de carácter comercial. Igualmente, la transformación de actividades ha hecho que la población haya cambiado, presentando una alta población flotante dedicada a la venta de mercancía o “rebusque”. Sumado a esto, la migración de familias de clases altas y medias que se dio a partir del siglo XX dejó casas-quintas abandonadas. Como se indica en el cuadro 1. Mostrando el crecimiento poblacional que han tenido localidades, Santa fe, Teusaquillo, Los Mártires y La Candelaria entre 1973 y 2003; siendo las localidades de La Candelaria (-0.21%) y Los Mártires (0.63%) con menor porcentaje de crecimiento poblacional, indicando un alto porcentaje de migración de población hacia otros lugares.

*“La tasa de crecimiento poblacional para las cuatro localidades muestra un crecimiento promedio por año reducido e inclusive negativo en los últimos treinta años. Este estancamiento de la población refleja el desplazamiento de las áreas residenciales hacia nuevas zonas de urbanización, especialmente al norte de la ciudad por parte de los estratos medios y altos. De acuerdo con IDOM, este estancamiento a partir de 1993 y que duró aproximadamente 10 años muestra también un proceso de*

*sustitución del vecindario de las clases medias desde su barrio tradicional hacia sectores urbanos empobrecidos” (PZC, 2007, p. 34)*

Cuadro 1. Tasa de promedio de crecimiento poblacional

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

Fuente: PZC, 2007, p. 34

Esta situación dio pie a que población de menos poder adquisitivo transformaran de manera no planificada su usos, subdividiéndolas para darle usos diferentes ya sea comercio o residencias, fue así como estas construcciones se empezaron a deteriorar paulatinamente por el uso intensivo que se les daba y se les da. La transformación de la tecnología y la movilidad incidió para que estructuras que antiguamente se utilizaban para bodegas o estaciones ferroviarias quedaran en infrautilizadas o se produjera un cambio en el uso del suelo, pasando de residencias a comercio. Es así entonces como El Centro se ha transformado y que actualmente se encuentra en una situación de dificultad.

#### **1.2.4 SITUACIÓN ACTUAL DEL CENTRO DE BOGOTÁ**

El desarrollo urbano en extensión no planificado que ha sufrido Bogotá el último siglo ha afectado lugares de suma importancia para la ciudad, en su mayoría centralidades urbanas tradicionales como el caso de El Centro de Bogotá. El abandono de actividades de alta potencialidad económica y la llegada de actividades diversas de un bajo potencial económico que han ocupado las infraestructuras existentes pero que no han tenido ningún tipo de transformación en su estructura, han propiciado que El Centro de Bogotá entre en un proceso de deterioro importante afectando tanto los lugares más próximos como lo mas alejados. Este proceso de transformación se evidencia en los cambios en la actividad económica , en los indicios de los procesos de obsolescencia, en el deterioro medioambiental y en la desvalorización del suelo y la oferta inmobiliaria.

#### **Actividad Económica**

Con la transformación de El Centro de Bogotá, la actividad económica cambio notablemente. Se incremento la actividad comercial, se aumento los establecimientos dedicados al comercio terciario, como es el caso, de San Victorino, Ricaurte y San Andresito de San José. Se aumentó el sector de servicios, como la construcción o adaptación de estructuras dedicadas a la educación, a servicios del gobierno y a la salud, igualmente se incremento el sector financiero. Lo contrario ocurrió con el sector industrial, que se disminuyó, o actualmente esta por debajo de los sectores ya antes mencionados. La industria que se encuentra en El Centro se ubicó específicamente hacía el occidente de la carrera decima, en la UPZ la Sabana, sector llamado como Paloquemao. Esta situación ayudó a que El Centro perdiera su importancia y jerarquía frente a la ciudad.

Según el cuadro 2 se evidencia la situación económica actual de El Centro. En la zona Centro, 859.463 establecimientos se dedican al sector comercial mientras que 388.854 establecimientos se dedican al sector industrial. De los 859.463 establecimientos correspondientes al 100%, el 19.6% perteneciente a la UPZ Las nieves y el 44.0% perteneciente a la UPZ sabana son las que mayor porcentaje de establecimientos se dedican a la actividad del sector comercial, sin embargo, la UPZ Sabana es la que tiene el porcentaje mas alto de establecimientos que se dedican al sector industrial con un 89.4%, siendo 388.854 el 100%. Con mayor especificidad lo señala la siguiente cita:

*De acuerdo con la distribución de establecimientos por rama de actividad económica según DANE, la actividad económica predominante es la comercial, en segundo lugar servicios comunales (universidades, servicios del gobierno, de salud, entre otros), y el tercer lugar de importancia lo ocupa el sector industria, aunque el sector financiero también tiene una importante presencia dentro de la zona. Por número de establecimientos la distribución es la siguiente: en el sector se ubican un total de 21.827 establecimientos con actividad económica, de los cuales el (67%) pertenecen al comercio (14.762 establecimientos), mientras que los sectores de servicio comunitario representan el 11% (2.317 establecimientos), la Industria el 10% (2.194) y el sector financiero 7% (1.519 establecimientos). La cifras corroboran la predominancia del los sectores terciarios en sintonía con lo que le sucede a toda la capital. En efecto, los sectores comercio y financiero representan el 79% del total de establecimientos. (PZC, 2007. p. 52)*

Cuadro 2. Actividades económicas por UPZ, 2002

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

Fuente: PZC, 2007, p. 52

Respecto a la población según el sector donde se desempeña laboralmente, se encuentra un alto porcentaje de población en el sector informal, indicando que en El Centro

Según el censo de población de 1993, en la localidad de los Mártires. “Por posición ocupacional se desempeñan como empleado 32%, trabajador por cuenta propia 14%, patrón 6,4%, y no informan el 45,35%. Esta cifra de no informa se relaciona con el tipo de actividades desarrolladas en la localidad de manera informal, incluso no legal” (PZC, 2007, p. 52). Lo que demuestra que del 100% el 52.4% de las personas se desempeñan en actividades formales y el 45.35% en actividades económicas de carácter informal. Siendo un porcentaje significativo el número de población que se desempeña en el sector informal, demostrando y constatando la transformación negativa de El Centro.

## Procesos de obsolescencia y deterioro urbano

Con la transformación económica de El Centro, migración de actividades de un alto potencial económico y migración de población residente, el sector sufrió procesos adaptativos. La mayoría de las construcciones tanto públicas como privadas cambiaron su uso original entrando en proceso de deterioro, al igual que ha sucedido con la estructura urbana que conforma el sector .

### *Edificaciones privadas*

En El Centro hay presencia de gran cantidad de estructuras que se encuentran en un total deterioro por la falta de actividad o por la sobreutilización de las mismas. Algunas de estas estructuras están siendo infrautilizadas como es el caso de La Estación de la Sabana. Así mismo, la mayoría de sectores y de UPZ que se localizan en la zona centro se encuentran en un notable proceso de deterioro debido a la sobreutilización que se le dan a estas o que en muchos casos son usufructuados por usos o actividades que no fueron pensadas desde un inicio. Como es el caso de las casas-quintas que se diseñaron para uso residencial y que con el tiempo fueron subdivididas para convertirse en inquilinatos, prostíbulos, restaurantes bares, tiendas etc., localizadas mayoritariamente en la UPZ La Sabana, barrio Santa Fe. Casos que son referenciados en la fotografías uno, dos y tres.



Fotografía 1

Fotografía 2

Fotografía 3

### *Sistema de Equipamientos*

Si bien el deterioro de las edificaciones se ha dado en la mayoría de los casos en las estructuras de carácter privado, los establecimientos públicos igualmente se han visto afectadas por los procesos de transformación de las áreas centrales. En el caso de los equipamientos, se presenta un deterioro cualitativo, y un déficit cuantitativo en el sector. Ahora bien, los equipamientos son de suma importancia para una comunidad, según El Documento Técnico del Plan Zonal del Centro, los equipamientos se entienden como “El conjunto de espacios y edificios destinados a proveer a los ciudadanos del Distrito Capital de los servicios sociales de cultura, seguridad y justicia, comunales, de bienestar social,

educación, de salud, de culto, deportivos y recreativos y de bienestar social...”. “En concordancia con el POT, los equipamientos se clasifican en equipamientos colectivos, deportivos y recreativos y de servicios urbanos básicos”. (PZC, 2007, p. 19). Sin embargo, “Dentro del espectro de los equipamientos colectivos se destacan por su importancia los equipamientos de educación, cultura y recreación y deporte, pues son aquellos en los cuales se dan con mayor intensidad las interacciones al interior de un grupo social y hacia el exterior con otros grupos” (Mayorga, 2008, p. 65).

Cuadro 3. Área de equipamientos por tipo y por UPZ.

Nombre de UPZ	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS- AREA (M2)					TOTAL
	Educación	Cultural	Culto	Salud	Bienestar Social	M2 por UPZ
Sagrado Corazón	160,441	50,242	3,095	-	-	213,778
Las Nieves	60,375	25,164	10,628	220	1,976	98,363
Las Cruces	63,333	-	7,287	-	27,967	98,587
Lourdes	9,338	288	-	368	74,331	84,325
Santa Isabel	19,032	-	5,969	33,304	-	58,305
Sabana	131,082	981	4,460	33,609	2,820	172,952
Teusaquillo	68,234	12,047	7,647	21,221	5,034	114,183
Macarena	188,302	779	1,167	-	706	190,954
Candelaria	162,221	54,725	19,605	-	3,115	239,666
Total M2	862,358	144,226	59,858	88,722	115,949	1,271,113

Fuente: PZC, 2007, p.19

Con respecto al cuadro 3, la UPZ que contiene mayor área destinada a equipamientos es La Candelaria con 239.666 mts2, contempla equipamientos de educación, cultura, culto, y bienestar, tendiendo un déficit en equipamientos de salud. Seguido se encuentra la UPZ del Sagrado Corazón con 213.778 mts2 de equipamientos que son educación, cultura y culto. El tercer lugar lo ocupa la UPZ la Macarena con 190.954 mts2, al igual que las anteriores tiene un déficit de equipamientos de salud. En el cuarto lugar se encuentra La UPZ la Sabana con 172,952 mts2 de equipamientos, con la diferencia que en esta UPZ se encuentran todo tipo de equipamientos, aunque cultura y bienestar social son los que menos metros cuadrados tiene. Lo sigue La UPZ Teusaquillo con 114.183 mts2, donde se encuentran todo tipo de equipamientos, aunque culto y bienestar social son los que menos metros cuadros tiene. Luego se encuentran las UPZ por debajo de los 100.000 mts2 las cuales son: Las Cruces (98.587%) con un ausencia de Equipamientos culturas y de salud, Las Nieves (98.363%) con un déficit en salud y bienestar social, Lourdes (84.325%) con ausencia de equipamientos de culto y por ultimo, la UPZ de Santa Isabel (58.305%) con el índice mas bajo en equipamientos aunque esta sea la UPZ con mayor numero de viviendas y población residente, lo que indica un desequilibrio urbano en la UPZ Santa Isabel.

En las siguientes fotos 4, 5 y 6, se observa el estado actual de algunas de las edificaciones públicas del sector, lo que influye notablemente la imagen urbana y calidad de vida de los habitantes de la zona.



Fotografía 4



Fotografía 5



Fotografía 6

### *Sistema de Espacio Público*

Al igual que los equipamientos, el espacio público es vital para una comunidad, según Alberto Saldarriaga Roa en el texto espacio público y calidad de vida dice: “El habitar una ciudad o un pueblo no consiste sólo en adquirir propiedad de un espacio privado. Sólo en una estructura adecuada de espacios públicos se encuentra el complemento indispensable del sentido individual del habitar” (Roa, 1997, p. 112) Se deduce de la cita anterior que el espacio se concibe a partir de la relación esencial que se da entre lo público y lo privado siendo esta dependencia primordial para mejorar el nivel de la calidad de vida de cualquier tipo de asentamiento humano.

La ley 9 de 1989 define el espacio público: “Entiéndase por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes” Como tal, el espacio público es un elemento articulador de los asentamientos humanos, donde se producen relaciones humanas y regulador de las condiciones ambientales. A su vez es un lugar abierto comprendiendo los parques, plazas, plazoletas, zonas verdes, aislamiento entre la vía y la edificación y fuentes de agua.

Cuadro 4. Área de parques por tipo

PARQUES SEGÚN CLASIFICACIÓN DE IDRD	ÁREA/Ha	%
Parques Metropolitanos	34,2	26.86%
Parques Zonales	8,3	6.5%
Parques Vecinales	38,1	30%
Parques de Bolsillo	1,9	1.49%
Total	127.3	100%

Fuente: PZC, 2007, p. 24

Respecto al cuadro 4, Los parques metropolitanos representan el mayor porcentaje dentro de la zona Centro con el 26.66%, seguido por los parques vecinales con el 30%, los parques zonales (6.5%) y los parques de bolsillo (1.49%) son los que menor porcentaje de área ocupan dentro del Centro. Según El Documento Técnico del Plan zonal centro la zona Centro tiene un total de 5.2 mts<sup>2</sup> por habitante y Según la organización mundial de la salud (OMS) fija como óptimo 15 mts<sup>2</sup> de zonas verdes por habitante y como mínimo 10 mts<sup>2</sup> por habitante, lo que indica que el área del Centro tiene un déficit cualitativo de parques por habitante. Sumado a esto, la mayoría de parques zonales, vecinales y de bolsillo presentan un deterioro cualitativo como se evidencia en las fotografías 7, 8 y 9. Esto determina el comportamiento negativo de las relaciones sociales como la disminución en la calidad de vida de los habitantes del lugar.



Fotografía 7

Fotografía 8

Fotografía 9

### *Sistema de movilidad*

El sistema de movilidad al igual que el sistema de equipamientos y el sistema de espacio público son muy importantes para el sector. Según el Plan de Ordenamiento Territorial (2013) el sistema de movilidad se entiende como “El conjunto de infraestructuras, modos de transporte, procesos y acciones de regulación orientadas a movilizar, eficaz y eficientemente, personas para acceder a las actividades productivas y servicios urbanos y sociales, y realizar la logística de bienes en el territorio. (POT, 2013, p. 95). Se deduce de la cita anterior que el sistema de movilidad para un territorio debe ser capaz de satisfacer eficazmente el desplazamiento de la población tanto del sector como de otros sectores del Distrito Capital. Este sistema según el Plan de Ordenamiento Territorial (2013) esta conformado por los subsistemas vial, el subsistema de transporte, y el subsistema de regulación y control del tráfico.

A partir de esta definición y con los datos encontrados en el Documento Técnico de Soporte del Plan Zonal Centro, cuadros 5 y 6 se concluye que El Centro presenta un deterioro e insuficiencia del subsistema vial y un déficit en estacionamientos lo que produce congestión y embotellamiento en la zona.

Cuadro 5. Estado de las vías arterias dentro del plan zonal del Centro

PLAN VIAL	LONGITUD KM	%
Total	61,34	100
Construido	40,97	66,8
Parcialmente construido	12,15	19,8
No construido	8,22	13,4

Fuente: PZC, 2007, p. 17

“Dentro del área de Plan Zonal encontramos que 187,84 Ha (el 10,9% del total del área) que corresponden a los 73 Km. de vías arterias, de los cuales 40,97 Km. corresponden a vías construidas (66,8%), 12,15 Km. (19,8%) a vías parcialmente construidas y 8,2 Km. (13,4 %) a vías no construidas. (PZC, 2007, p. 17). Es decir, el 33.2% de la malla vial se encuentra en mal estado. Por lo tanto, contribuye a la congestión que se presenta en ciertas zonas de El Centro. Como se precisa en El Documento Técnico de Soporte del Plan Zonal del Centro “En cuando al grado de conectividad y accesibilidad, se observa que el sector localizado al occidente de la Avenida Caracas adolece de una adecuada malla vial que la articule en sentido oriente-occidente; Así mismo se observa una inadecuada conectividad entre el



costado oriental y occidental de la Avenida Caracas del Plan Zonal, dado que la malla vial intermedia es discontinua y no presenta los perfiles adecuados para este fin” (PZC,2007, p. 18). Igualmente en el sector se presenta déficit de estacionamientos, cuadro 6 lo contribuye a la congestión y lugar.

Cuadro 6. Localización de estacionamientos por UPZ

UPZ	AREA	PORCENTAJE
Sagrado Corazón	3.362	0.195
Las Nieves	13.3090	0.779
Las Cruces	0.3934	0.036
Lourdes	-	
Santa Isabel	-	
Sabana	4.3874	0.256
Teusaquillo	0.0956	0.0056
Macarena	0.2146	0.02
Candelaria	7.6317	0.446
Total	29.2723	1.71

Fuente: PZC, 2007, p.19

En el cuadro 6, se observa que el mayor porcentaje de estacionamientos se encuentran en la UPZ Las Nieves con el 0.779%, en un segundo lugar esta la UPZ La Candelaria con el 0.446%, de los estacionamientos, los cuales en su mayoría están localizados en inmuebles de conservación. En tercer lugar esta la UPZ Sabana con el 0.256% y el Sagrado Corazón con el 0.195%.

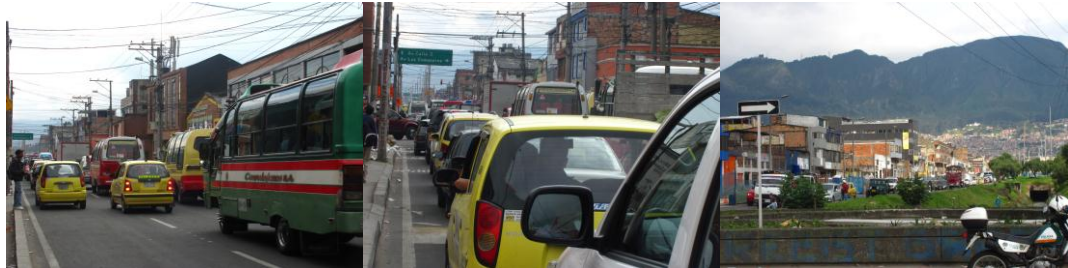
Tanto la insuficiencia y deterioro del subsistema vial como el déficit de estacionamientos contribuye considerablemente la movilidad del sector, aumentado los niveles de congestión e impidiendo el acceso y desplazamiento de la población, lo que influye en los niveles de calidad de vida y deterioro medioambiental.

### **Deterioro medio ambiental**

Debido a la situación en la que se encuentra la actividad económica, la propiedad privada, el sistema de equipamientos, el sistema de espacio público y el sistema de movilidad han incidido en los procesos de deterioro del medio ambiente. Las políticas ambientales de La Secretaria Distrital de Ambiente tienen como objetivo “Controlar el uso de los recursos naturales y la calidad del ambiente, a fin de garantizar la sostenibilidad ambiental y la calidad de vida”. Con esto se evidencia la importancia del medio ambiente en la población.

En El Centro se presenta altos índices de contaminación ambiental producida por la congestión tanto vehicular como peatonal localizados en la mayoría de los casos sobre las vías principales como son: La carrera 27, La Avenida Caracas, La Carrera Séptima, La calle 19 y La calle Tercera. Así mismo, la sobreutilización e invasión del espacio público por parte de los establecimientos comerciales y por el aumento de los vendedores ambulantes o informales que se estacionan sobre el espacio público y la fragmentación de la estructuras

urbanas han hecho que la zona Centro se encuentre en proceso de deterioro y con altos índices de contaminación auditiva, atmosférica y por residuos. Contribuyendo como en las situaciones anteriores al deterioro de la calidad de vida de la población y a la desvalorización del suelo y disminución de la oferta inmobiliaria. En las fotografías 10, 11 y 12 se evidencia el deterioro del medioambiente que presenta El Centro.



Fotografía 10

Fotografía 11

Fotografía 12

### **Desvalorización del suelo y disminución de la oferta inmobiliaria**

Como se ha mencionado en el tema anterior, el deterioro del medio ambiente y las situaciones ya antes desarrolladas han incidido notoriamente en la desvalorización del suelo y disminución de la oferta inmobiliaria, lo que ha contribuido a la migración de población residente.

Entre 1960 y 1970 se expande el centro hacía el norte de la ciudad, la construcción de la calle 19, el inicio del desarrollo del centro internacional y la construcción de los puentes de la 26 hacen que El Centro se consolide como centro financiero, comercial y de negocios. Hecho que incide en el aumento del precio del suelo. “El mayor precio del Centro se registra en 1969 en el cruce de la Carrera 7ª con Avenida Jiménez, que en pesos de hoy serían \$3.730.000 por m<sup>2</sup>. Hoy esta zona registra \$700.000/m<sup>2</sup> no solamente debido al deterioro o crisis del sector, sino también a la crisis de la finca raíz entre los años 1996-2000” (PZC, 2007, p. 57) . Así mismo, “El Centro Internacional adquirió su precio histórico más alto en 1975 con un valor constante de hoy de \$2.371.000 por m<sup>2</sup>, y la zona de Ecopetrol tuvo su mejor momento en 1973 con \$1.842.000 por m<sup>2</sup> de hoy. Son datos inferiores a la cifra alcanzada en pesos constantes por la Avenida Jiménez con Séptima en 1969. La zona del Centro Internacional registra hoy un precio de \$700.000 por m<sup>2</sup> y ECOPETROL \$550.000 por m<sup>2</sup>.” (PZC, 2007, p.57); lo que incide en la migración de la población residente y oficinas hacía otras nuevas centralidades que satisfacen y suplen sus necesidades. Sin embargo, hacia el año 2000 se mejora el sector inmobiliario, muchas de las actividades que migraron, volvieron asentarse en El Centro. Así se precisa en el Documento Técnico del Plan zonal del Centro. “En el año 2000, luego de un periodo de traslado hacia nuevos sectores financieros de la ciudad, las oficinas comienzan su retorno al Centro de la ciudad. Inicialmente se observa a partir de 1998 un retorno al Centro Internacional. Se nota una valorización en las oficinas y en el valor de los arriendos. El suelo no se valoriza aun, pero tampoco se deteriora” (PZC, 2007, p.57)

Como conclusión de la situación de dificultad que se presenta en El Centro de Bogotá se puede entrever el proceso de deterioro y debilitamiento en el que se encuentra El Centro, debido a la transformación en las actividades económicas, al deterioro y obsolescencia de edificaciones privadas y públicas, al deterioro urbano, medioambiental y a la desvalorización del suelo y la oferta inmobiliaria han generado una serie de impactos negativos en el territorio.

### 1.2.5 IMPACTOS URBANOS DE LA TRANSFORMACIÓN DEL CENTRO

Las transformaciones urbanas y los procesos de deterioro que se presentan en El Centro han producido impactos negativos sobre el sector. Impactos que han incidido en los comportamientos poblacionales, en la conformación de patologías sociales tales como la prostitución y la indigencia. Así mismo, han hecho que la imagen y significación urbana del lugar se encuentren altamente deterioradas.

#### Población

Con la situación de dificultad que El Centro presenta, la población tanto residente como flotante es la que más se ha perjudicado. Puesto que, los factores que se han transformado inciden de igual manera y todos conllevan a la reducción de la calidad de vida de la población y sostenibilidad del territorio, principio definido en el Artículo 3 de la Ley 1454 de 2011 “Dicho principio establece que el ordenamiento territorial, para garantizar adecuadas condiciones de vida a la población, debe conciliar el crecimiento económico (mejora de la competitividad y productividad), la sostenibilidad ambiental (protección y rehabilitación del medio ambiente, reducción de los efectos del cambio climático), la sostenibilidad social (reducción de la pobreza, redistribución del ingreso, igualdad de derechos e inclusión social) y la sostenibilidad cultural” (POT, 2013, p. 6). Por lo tanto, El Centro presenta una disminución en la población residente y un aumento en la población flotante, como se evidencia en el cuadro número 8.

Cuadro 8. Población Plan Centro por localidad

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

Fuente: PZC, 2007, p. 34

El total de población residente en la zona centro es de 246.189 personas. “El 41,9% corresponde a población de la Localidad de Santa Fe, seguida de Mártires con un 38,8%. Candelaria por ser una localidad pequeña con relación a las demás tiene un porcentaje de población de 11,1%, mientras que Teusaquillo aporta 8,1% al total de la población. Las UPZ con mayor población son Lourdes, Sabana y Santa Isabel, que además son las más extensas. Candelaria por ser la localidad más pequeña es la que tiene menor población, incluso algo superior a la parte de la UPZ Teusaquillo” (PZC, 2007, p. 34) y el total de la población flotante es de 1.7 millones de personas lo que indica que se ha reducido considerablemente el número de población residente y prevalece la concentración de población flotante. Lo que constata, la migración de población residente hacia otros lugares y el aumento de la población flotante, lo que indica la disminución en las condiciones de vida.

### Patologías sociales

Otros de los impactos destacables presentados en El Centro es la conformación de “guetos” sociales, como la indigencia y la prostitución. Estos síntomas sociales, en la mayoría de los casos están asociados al deterioro urbano. Como es el caso de El Centro, donde se presenta la mayor cantidad de patologías sociales tales como prostitución e indigencia.

#### *Indigencia*

Con relación a la población indigente o habitante de calle, en Bogotá se ha incrementado en la última década como se indica en El Documento Técnico de Soporte Plan Zonal Centro “El número de niños y jóvenes entre los 8 y 21 años de edad pasó de 1311 en 1997 a 1885 en 1999 y a 2499 en el 2001. Es decir esta población aumento en estos años en 1188. Con relación a la población mayor de 22 años se pudo observar igualmente un aumento notorio con un incremento de 5216 personas. De 2465 en 1997, a 5814 en 1999 y 7681 en el 2001” (PZC, 2007, p. 40). De los cuales cerca del 50% están ubicados en El Centro y en la mayoría de los casos se ubican en zonas o vacíos urbanos altamente deteriorados donde no se genera ningún tipo de conflicto social.

Cuadro 9. Habitantes de la calle según ubicación del parche

LOCALIDAD	PERSONAS	%
La Candelaria	279	2,7%
Los Mártires	801	7,6%
Santa Fe	3312	31,6%
Teusaquillo	301	2,9%
Otras localidades	5784	55,2%
<b>Total</b>	<b>10477</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: PZC, 2007, p.39

“En la Zona del Centro no sólo se encuentra una gran cantidad de población por debajo de la línea de pobreza y miseria sino que desde hace algunos años se ha convertido en el lugar de

encuentro de personas de la calle. Según censo realizado en el 2001, del total de habitantes de la calle (10.477) el 44,8% tienen el “parche” ubicado en el Centro, y el 49,9% realizan allí sus actividades cotidianas. Se presenta una leve diferencia entre el lugar donde parchan al lugar donde realizan sus actividades cotidianas, principalmente en la localidad de Los Mártires donde sólo parchan 801 personas, pero se realizan sus actividades 2.053 personas. Esta movilidad afecta la tendencia por localidad, más no por su relación con el Centro. En ambos casos el Centro sigue siendo punto de atracción para los habitantes de la calle”(PZC, 2007, p. 39).

En esta información se constata el nivel de deterioro del espacio urbano que se presenta en el centro de Bogotá, lo que ocasiona un problema de inseguridad, deteriorando la imagen urbana y la pérdida del sentido de pertenencia por parte de los residente como del resto de población.

### *Prostitución*

En la localidades de los Mártires y Santa Fe se encuentra el mayor porcentaje de establecimientos que ejercen la prostitución con respecto al resto de localidades de Bogotá, (Cuadro 10) lo que hace evidente el deterioro que ha presentado el Centro de Bogotá, ya que este tipo de actividad esta relacionada con el deterioro urbano y social donde esta ubicada.

Cuadro10. Establecimientos de prostitución por localidad

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

Fuente: PZC, 2007, p.41

“En el Centro en las localidades de Santa Fe y Los Mártires se encuentran 1.087 sitios de prostitución con un total de 14.211 prostitutas, equivalente al 72% de la prostitución ejercida en Bogotá”. (PZC, 2007, p.41)

Cuadro 11. Establecimientos en el centro de Bogotá según Barrio

BARRIOS	NÚMERO	%
Alameda	139	12,8%
San Bernardo	112	10,3%
Las Nieves	50	4,6%
San facón	88	8,1%
Santa Inés	96	8,8%
La Capuchina	44	4,0%
Santa Fe	69	6,3%
Santa Bárbara	88	8,1%
Voto Nacional	97	8,9%
Veracruz	28	2,6%
La Pepita	50	4,6%
Las Cruces	68	6,3%
Eduardo Santos	45	4,1%
La Catedral	30	2,8%
La Candelaria	30	2,8%
Vergel	15	1,4%
Ricaurte	14	1,3%
Paloquemao	7	0,6%
Santa Isabel	6	0,6%
Veraguas	3	0,3%
Samper Mendoza	5	0,5%
Panamericano	3	0,3%
<b>Total</b>	<b>1.087</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: PZC, 2007, pp.41

Según el cuadro 11 se ubican la mayor parte de establecimientos sobre la Alameda con 12.8%, seguido de el barrio San Bernardo con 10.3%, voto Nacional con 8.9%, Santa Inés con 8.8%, y Santa Bárbara con 8.1% al igual que San Facón.

Según Orjuela como se menciona en el Documento Técnico de Soporte del Plan Zonal del Centro, el 23.1% de las mujeres utilizan la calle como lugar para ejercer la prostitución lo que trae conflictos sociales como prostitución callejera infantil, gaminismo, alcoholismo y delincuencia. Adicionalmente, los establecimientos que no son adecuados para contener este tipo de actividades trae situaciones, problemáticas como ruido generado por los escándalos que ocasionan las personas y concentración de vehículos en las calles. Contribuyendo que se deteriore el ambiente urbano y produzca inseguridad a la población residente o flotante.

Cuadro 12, Tipos de espacios donde se ejerce la prostitución

ESTABLECIMIENTO	NÚMERO	%
Residencias	611	56,3
Tiendas de barrio	147	13,5
Cafés	106	9,8
Bares	95	8,8
Casas de lenocinio	67	6,2
Tabernas	26	2,3
Shows	24	2,2
Baños turcos	3	0,2
Otros	8	0,8
<b>Total</b>	<b>1.087</b>	<b>100</b>

Fuente: PZC, 2007, p.42

Como se había mencionado la prostitución se ejerce en lugares no adecuados para esto. En el cuadro 12 se confirma que el mayor porcentaje de esta actividad es realizada en residencias con 56.3%, tiendas de barrio 13.5%, cafés 9.8%, bares, 8.8% casas de lenocinio 6.2%, siendo los porcentajes mas bajos pertenecientes a las tabernas, shows y baños turcos.

Esta información constata la presencia de prostitución en El Centro y la localización de estas dentro de estructuras que antiguamente tenían un uso residencial, y que no han sido adecuadas para soportar estas nuevas actividades, lo que contribuye considerablemente el deterioro urbano de El Centro de la ciudad.

### **Segregación socio-espacial, sentido de pertenencia y significación urbana**

En el Centro de Bogotá se han presentado fenómenos sociales que han contribuido a la pérdida de importancia de éste con la ciudad. Fenómenos como son la pérdida de pertenencia con el territorio y significación urbana, algunas veces causado por el ejercicio de la prostitución en el espacio público o en establecimientos no adecuados para ejercer este tipo de actividades, ya que éste atrae actores sociales como drogadictos, delincuentes, habitantes de calle, alcohólicos y violencia en las calles creando un ambiente inseguro y peligroso para los residentes del lugar, que muchas veces se ven obligados a residir en otros lugares de la ciudad. Igualmente el deterioro de la estructura urbana por la sobreutilización del espacio público o la obsolescencia de éstas, incide en la imagen negativa que el Centro refleja hoy. La mayoría de estos espacios que tienen éstas, como el sector de La Alameda, El barrio San Bernardo, El Voto Nacional, Santa Inés, Santa Bárbara y el área de San Fasón son los lugares con mayor segregación socio-espacial por las condiciones y características que presenta en la actualidad.

### **1.3 FORMULACIÓN DEL PROBLEMA**

En Bogotá, las presiones económicas y demográficas han incidido a acelerar los procesos de crecimiento de la ciudad hacía la periferia, desarrollando nuevos escenarios con condiciones urbanas superiores a las de las áreas centrales tradicionales lo que las ha afectado de forma negativa como ha ocurrido con “El Centro”. El cual ha enfrentado procesos adaptativos, abandono de actividades económicas de alta potencialidad y llegada de actividades económicas de baja potencialidad usufructuando estructuras preexistentes, algunas sin ningún tipo de adecuación para soportar las nuevas cargas que generan las nuevas actividades, sufriendo entonces un debilitamiento en su aporte funcional al desarrollo de la ciudad y perdiendo su rol jerárquico. Es así que El Centro ha sufrido consecuencias como la reducción de la población residente, la presencia de patologías sociales como prostitución, indigencia y trafico de drogas, la perdida del sentido de pertenencia y significación urbana y la consolidación del fenómeno de segregación socio-espacial.

## **1.4 JUSTIFICACIÓN**

Debido a las transformaciones urbanas, sociales y económicas que se han producido en Bogotá, las áreas centrales tradicionales como El centro de Bogotá, se han visto afectadas; actividades económicas y residenciales que antiguamente se encontraban allí, migraron hacia esas nuevas configuraciones urbanas lo que dio paso a que actividades económicas de menor potencial económico ocuparan la estructura urbana preexistente, estructura que no ha recibido ningún tipo de adecuación, lo que ha promovido el inicio de un profundo proceso de deterioro urbano del Centro. Por lo tanto se hace necesario implementar una propuesta integral (ambiental, física, social, económica) desde la arquitectura.

## **1.5 OBJETIVOS**

### **1.5.1 Objetivo General**

Rehabilitar El Centro de Bogotá para contribuir a reducir los índices de deterioro social, físico, urbano, ambiental y económico mediante la implementación de una estrategia urbana integral.

### **1.5.2 Objetivos Específicos**

- Reorganizar las actividades comerciales y residenciales
- Mejorar la accesibilidad mediante el fortalecimiento de la movilidad
- Re-densificar el centro
- Re-poblar el centro mediante la implementación de vivienda
- Implementar equipamientos colectivos en sectores estratégicos del sector
- Rehabilitar el espacio público para incentivar las relaciones sociales, y como articulador de los equipamientos colectivos
- Recuperar la imagen urbana
- Implementar el concepto de Ciudad Compacta para superar las condiciones de dificultad.



## **2. MARCO TEORICO**

El proceso de conformación de nuevas centralidades urbanas, con condiciones superiores a las de las áreas centrales tradicionales, ha inducido a que actividades económicas de productividad relevante y las dinámicas urbanas que generaban migren hacia las nuevas áreas de centralidad, siendo este el proceso que ha afectado al Centro Tradicional de Bogotá, el cual ha venido quedando expuesto a ser ocupado por actividades diversas de menor potencialidad productiva, actividades que se emplazan en las estructuras preexistentes sin adaptarlas para soportar las nuevas cargas y demandas que generan, lo cual produce impactos físicos, sociales, funcionales, culturales y ambientales sobre el territorio. Explicar este proceso de debilitamiento urbano del Centro Tradicional, implica identificar las particularidades del proceso, sus impactos y posibilidades de superación, y para ello es necesario precisar los conceptos que desde la teoría urbana permiten sustentar esta aproximación interpretativa.

### **2.1 DESARROLLO URBANO Y CONSOLIDACIÓN DE ÁREAS CENTRALES**

La ciudad en su proceso de expansión ha ido generando nuevas áreas de desarrollo dentro de las cuales se van concentrando servicios urbanos que soportan a otros sectores, estas nuevas áreas, en la medida en que van fortaleciendo sus condiciones de centralidad van atrayendo actividades que anteriormente se encontraban y/o soportaban en las antiguas áreas centrales. Eduardo Rojas, en el estudio que adelanta sobre la transformación de las áreas centrales, sintetiza este proceso planteando que “A medida que la ciudad se extiende, algunas áreas que en un momento pertenecieron a la periferia ganan en centralidad y se hacen atractivas para localizar actividades comerciales y de servicios a la población residente a la nueva periferia, y para construir residencias en alta densidad para familias que prefieren vivir cerca de estos nuevos espacios centrales” (Rojas, 2004, p. 2). Estas nuevas áreas de centralidad que atraen dinámicas y actividades de las áreas tradicionales, son definidas como “estructuras periféricas que concentran actividades urbanas de soporte de las residenciales y productivas, y sobre las cuales gravitan y se entrelazan áreas urbanas de diferente extensión” (POT, 2000, p. 94). Estas áreas presentan condiciones de concentración y atracción de intercambios y flujos, y se distinguen por: “i) Una alta concentración de servicios y actividades de diferentes escalas que determinan su grado de atracción de personas; ii) Buena accesibilidad interna y desde el resto de la ciudad (suelen tener nodos de transporte); y iii) El reconocimiento de la comunidad como el centro de la zona a la que pertenecen, siendo un punto de referencia y de expresión simbólica de las condiciones de vida de sus habitantes.” (Cuenin y Silva, 2010, p.17) Así, entonces, se entiende por área

central las configuraciones urbanas nuevas que contienen actividades comerciales y de servicios, lo que atrae flujos e induce intercambios relevantes, esto es, interdependencias urbanas, con los sectores que se sirven de los que en ellas se concentra. Esta nueva dinámica que aglutina, concentra y dinamiza resulta atractiva para el desarrollo económico de las actividades que con condiciones de menor actividad urbana se encontraban en las áreas tradicionales. Es así como se conforman y consolidan las nuevas centralidades, alimentadas en gran parte por las dinámicas, las actividades y la población de las áreas centrales tradicionales, como es el caso del Centro de Bogotá considerada un centro urbano tradicional entendiendo centro urbano tradicional como espacios que surgen a partir de centros fundacionales, y que posteriormente se expanden hasta acoger múltiples actividades y dinámicas de diferentes escalas urbanas, en gran parte representativas a escala incluso nacional. “Áreas centrales tradicionales que...contienen población de ingresos altos y medianos, de actividades de servicios de punta y de actividades económicas generadoras de empleo” (Rojas, 2004, p. 3). Un ejemplo de esto, son las actividades de carácter industrial que en un principio se emplazaron en los centros fundacionales y luego migraron hacía las nuevas centralidades. Con esto, se enuncia que las áreas centrales tradicionales han sufrido múltiples mutaciones urbanas, cambiando su configuración inicial aunque manteniendo la misma estructura física.

## **2.2 TRANSFORMACIONES DE LAS ÁREAS CENTRALES**

Con la conformación de las nuevas áreas centrales, los centros urbanos tradicionales han sufrido cambios en los usos del suelo, los cuales han sido soportados por estructuras urbanas preexistentes. Es decir, Las estructuras urbanas, tanto de edificios, vías, espacio público, y soportes en general se habían ido conformando y adecuando para atender a unas demandas específicas, pero una vez comienza el cambio de las actividades y dinámicas que las generaron, y llegan nuevas, las anteriores estructuras no resultan adecuadas para soportar esas demandas emergentes, lo que las descompensa y conlleva a saturación, sobreutilización o subutilización, y con ello se van generando procesos de obsolescencia y deterioro urbano, lo que debilita la capacidad de respuesta urbana del Centro a estas nuevas demandas; es así como las áreas centrales tradicionales han sido abandonadas por actividades comerciales y de servicios de mayor productividad. La población residente, en su mayoría de alta solvencia económica ha migrado hacía esas nuevas configuraciones espaciales. Según La comisión Económica para Latinoamérica y el Caribe en el documento sobre Rehabilitación de áreas centrales: Problemas y oportunidades se infiere que la población que antiguamente residía en las áreas tradicionales, principalmente de sectores de altos ingresos se desplazaron hacía los nuevos barrios de la periferia de la ciudad porque “ Las residencias ya no correspondían ni a la estructura de las nuevas familias nucleares ni a los patrones de vida “modernos” (CEPAL, sin fecha) a partir de esto las estructuras abandonadas resultaron inadecuadas para la nuevas transformaciones por lo que muchas de las actividades productivas, comerciales y de servicios se vieron obligadas a desplazarse hacia los nuevos sectores de la ciudad. Fue así como sectores de bajos ingresos y actividades de menor productividad llegaron a ocupar esas estructuras abandonadas por lo que las áreas centrales tradicionales perdieron su importancia jerárquica dentro del desarrollo de la ciudad, así lo

precisa LA CEPAL en su documento sobre La Rehabilitación de áreas centrales: Problemas y oportunidades “El crecimiento masivo del espacio urbanizado y la generación de nuevos polos urbanos ha venido cuestionando la centralidad de las áreas centrales “tradicionales”, los centros históricos o los que se crearon a lo largo de los años, por lo menos como centros para el conjunto de la población urbana. La Candelaria y el Centro internacional ya no representan ni las únicas ni las mas importantes centralidades de Santa Fé de Bogotá, donde los habitantes de mayores ingresos se relacionan más a Chapinero o a Unicentro para sus actividades y sus compras” (CEPAL, sin fecha)

Es así entonces como la transformación de las áreas centrales tradicionales a generado múltiples impactos negativos sobre el territorio, impactos de índole social, ambiental, físico, económico, cultural etc.

### **2.3 IMPACTOS URBANOS EN LA ÁREAS CENTRALES**

Con los procesos de transformación urbana, consolidación de las nuevas áreas centrales y deterioro de las áreas centrales tradicionales se han generado manifestaciones negativas en el Centro de Bogotá. Por un lado, la ocupación de las estructuras preexistentes sin ningún tipo de adecuación ha generado deterioro físico y obsolescencia de algunas de ellas, sin embargo existen diferentes tipos de obsolescencia y diferentes categorías, por lo que se hace necesario precisar sobre este concepto. Según Eduardo Rojas en su libro Volver al Centro obsolescencia funcional se define como “Obsolescencia Funcional de edificios y espacios públicos surge cuando estas estructuras ya no cumplen las funciones para las cuales fueron diseñadas originalmente”...“Obsolescencia física se refiere a deterioro de la estructura, las instalaciones o las terminaciones de los edificios hasta el punto en que estos ya no tienen la capacidad de acoger las funciones para las cuales están destinadas” ... “ Obsolescencia económica se produce cuando ya no es rentable mantener los usos originales en un edificio por cuanto el terreno que ocupa, por su localización ha aumentado de valor y se han incrementado las presiones para demolerlo y poner el terreno a su mejor y más provechoso uso”. (Rojas, 2004, p. 9).

Estos procesos de obsolescencia funcional, física y económica han influido en la calidad de vida de la población residente y flotante del sector. Entendiendo calidad de vida según la organización Mundial de la Salud como “La percepción que un individuo tiene de su lugar en la existencia, en el contexto de cultura y del sistema de valores en los que vive y en relación con sus expectativas, sus normas y sus inquietudes. Se trata de un concepto amplio que está influido de un modo complejo por la salud física del sujeto, su estado psicológico, su nivel de independencia, sus relaciones sociales, así como la relación con los elementos esenciales de su entorno” (O.M.S, sin fecha). Así mismo los procesos de deterioro urbano impiden el desarrollo sostenible de un territorio, concepto de suma importancia para el desarrollo y las transformaciones de una ciudad. Este concepto según el acuerdo Brundlandt (1992) se define como “ Desarrollo sostenible es aquel desarrollo que es capaz de satisfacer las necesidades actuales sin comprometer los recursos y posibilidades de las futuras generaciones” (ONU, sin fecha), sin embargo se acuño otro concepto, el cual es desarrollo

sustentable, definido como “ Estrategia de desarrollo que requiere manejar los recursos naturales, humanos, financieros y físicos con el fin de alcanzar una mejor calidad de vida para la población, y al mismo tiempo, velar porque los patrones de consumo actual no afecten el bienestar de las generaciones futuras” (Estrucplan, Sin fecha). Se puede concluir que el desarrollo sustentable retoma el concepto de desarrollo sostenible agregando el compromiso y la responsabilidad de la sociedad para aplicar mecanismos políticos, sociales y ambientales en los territorios.

## **2.4 RECUPERACIÓN URBANA DE ÁREAS CENTRALES**

A partir de las definiciones y ampliación de la situación de dificultad en la que se encuentra el Centro de Bogotá se hace necesario hacer una intervención urbana integral sobre la totalidad del territorio. Para esto es preciso definir los conceptos o estrategias que se irán a utilizar para la realización de la intervención o propuesta. Conceptos tales como renovación, revitalización, regeneración, mejoramiento y rehabilitación.

Por un lado, renovación “Se refiere al reordenamiento de la estructura urbana de zonas de la ciudad estratégicamente ubicadas que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado”. (ERU, 2000) Eduardo Rojas en su libro *Volver al Centro* hace referencia sobre la definición de renovación y de mejoramiento urbano. “ los términos mejoramiento y renovación tienen una fuerte connotación física por cuanto ponen el acento en acciones sobre el entorno construido”(Rojas, 2004, p.17).

Por otro lado, “rehabilitación, revitalización, regeneración y recuperación son términos que tienen una connotación económica y social de mayor peso, aunque sin descartar la dimensión física de las intervenciones”. (Rojas, 2004, p. 17), sin embargo cabe resaltar que mejoramiento y rehabilitación hacen mayor referencia a la preservación de las estructuras preexistentes, mientras regeneración, revitalización, renovación y recuperación tienen una mayor libertad al intervenir las estructuras. Esta la posibilidad de preservar, de demoler y de recuperar las estructuras que han sido heredadas. Según El documento sobre rehabilitación de áreas centrales: Problemas y oportunidades de la CEPAL define rehabilitación como “El concepto de rehabilitación es vinculado a una visión diferente, en la cual las transformaciones de los elementos físicos y espaciales no son vistas exclusivamente desde una perspectiva alejada con respecto a una condición originaria que hace falta restablecer” (CEPAL, sin fecha), el concepto de rehabilitación reconoce los procesos constantes de transformación en las dinámicas sociales y físicas que suceden permanentemente en la ciudad, es decir, el concepto de rehabilitación se enfoca en sectores centrales no históricos, diferente como sucede con la restauración, y tiene como objetivo el mejoramiento del ámbito físico, socioeconómico y funcional (CEPAL, sin fecha) Según Antonio Velandia en la conferencia que se realizó sobre Regeneración Urbana en Colombia (2012) definió revitalización como “ Una transformación de las zonas en conjunto con la permanencia de los residentes originales, mezcla de usos e intervenciones sostenibles ambientalmente, con

el fin de disminuir la segregación socio-espacial y lograr un mejor aprovechamiento del suelo urbanizado” (Velandia, 2012)

El deterioro funcional, físico, social y ambiental que presenta El Centro ha influido en el debilitamiento funcional y pérdida de la importancia del Centro como área central tradicional por lo que se hace necesario hacer una rehabilitación urbana con el objetivo de: Uno, mejorar las condiciones físicas como la recuperación de estructuras con valor arquitectónico y así recobrar la imagen y significación urbana y dos para mejorar las condiciones sociales, funcionales y ambientales del lugar. Por lo tanto se busca construir una dimensión de ciudadanía (social) y reactivar el ámbito funcional y económico del territorio. (CEPAL, sin fecha)

## **2.5 INTERVENCIONES URBANAS INTEGRALES**

El Centro como se ha venido desarrollando, presenta una situación de deterioro generado por las transformaciones urbanas de la ciudad por lo que se hace necesario plantear una estrategia integral para la superación de la problemática actual. Por lo tanto es conveniente definir y desarrollar algunos de los múltiples conceptos, los cuales están relacionados con las acciones para intervenir un área central.

Alberto Saldarriaga Roa en la conferencia “Hacia una regeneración urbana en Colombia” (2012) nos muestra la evolución de las acciones para intervenir un centro urbano, pasando por el concepto de reconstrucción (Segunda guerra mundial), recuperación y revitalización (60’s, 70’s), renovación y redesarrollo (80’s, 90’s) y llegando al concepto de regeneración urbana definido como “ Una practica comprensiva que brinda un tratamiento integral a zonas urbanas deterioradas o que no aprovechan todo su potencial. La regeneración urbana incorpora de manera estructural el concepto de sostenibilidad (Económico, social y ambiental) y da una importancia especial a la comunidad” (Saldarriaga, 2012). Este nuevo concepto involucra premisas como la recuperación económica, urbanismo sostenible, y desarrollo social, evolucionando el concepto de renovación urbana.

1. Por un lado, es importante resaltar el papel de la gestión para realizar proyectos sostenibles. Según Eduardo Rojas en su libro *Volver al Centro* analiza una serie de ciudades latinoamericanas con problemas de deterioro en las áreas centrales, identificando las acciones para la recuperación social, económica y física de las áreas centrales deterioradas. Eduardo Rojas concluye que para lograr los objetivos de recuperación se requiere “1. La acción concertada de actores públicos y privados en torno a un proyecto urbano integral de transformación y desarrollo a largo plazo capaz de modificar la imagen de deterioro del área y atraer nuevos usuarios...2. La obtención de un amplio consenso de todos los actores involucrados sobre el futuro del área...3. La correcta asignación de responsabilidades entre los actores...el sector público debe abocarse al mejoramiento de la infraestructura y los espacios públicos, mientras que el sector privado, al desarrollo de proyectos rentables” (Rojas, 2004, p. 22). Por otro lado y para complementar lo anterior, el foro social elaboró La Carta Mundial por el derecho a la Ciudad (2005) donde expone en el artículo V el desarrollo

urbano equitativo y sustentable que se debe tener en cuenta para intervenir la ciudad. “Las ciudades deben desarrollar una planificación, regulación y gestión urbano-ambiental que garantice el equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección del patrimonio natural, histórico, arquitectónico, cultural y artístico; que impida la segregación y la exclusión territorial; que priorice la producción social del hábitat y garantice la función social de la ciudad y de la propiedad. Para ello, las ciudades deben adoptar medidas que conduzcan a una ciudad integrada y equitativa” (Foro Social, 2005, p. 6). De la cita anterior se deduce que las intervenciones urbanas deben incluir factores tanto físicos como sociales y ambientales, optando por la creación de espacios que propicien la integración y no la exclusión de la población. En este sentido, es importante destacar el concepto sobre espacios democráticos e incluyentes. De acuerdo con el Instituto Colombiano de bienestar Social los espacios incluyentes se definen como “Espacio público Incluyente: El espacio público es el escenario donde se desenvuelven los procesos cotidianos de interacción social cumpliendo funciones de soporte material caracterizados por la accesibilidad. Pero, además, el espacio público tiene una dimensión inmaterial de carácter social, cultural y político; en este sentido, es el lugar de relación y de identificación, de manifestación contacto entre la gente, de vida urbana y de expresión comunitaria. Por todo ello, el espacio público está llamado a facilitar la intensidad y la calidad de las relaciones sociales, a propiciar la diversidad y pujanza de los comportamientos y a estimular la identificación simbólica con el proyecto territorial, así como la expresión y la integración cultural. Siendo el espacio público esencial para la realización del ser humano y para la configuración de las relaciones sociales, su naturaleza debe ser incluyente permitiendo que todos los individuos tengan las mismas posibilidades de acceso” (ICBF, 2013, p. 4) Por lo tanto, los espacios públicos incluyentes son fundamentales para el desarrollo de una intervención urbano sostenible.

### **3. PROYECTO**

Debido a las transformaciones económicas y demográficas, Bogotá a acelerado los procesos de crecimiento en extensión, desarrollando nuevas configuraciones espaciales con condiciones urbanas superiores a las de las áreas centrales tradicionales, afectando de forma directa y negativa “El Centro”, el cual presenta una transformación en las actividades económicas y en las dinámicas poblacionales, abandono de actividades económicas de alta potencialidad y llegada de actividades económicas de baja potencialidad usufructuando estructuras preexistentes, algunas sin ningún tipo de adecuación para soportar las nuevas cargas que generan las nuevas actividades, sufriendo entonces un debilitamiento en su aporte funcional al desarrollo de la ciudad y perdiendo su rol jerárquico, lo que ha generado múltiples impactos de índole social, físico, ambiental y económico. En este sentido, se hace necesario desarrollar una propuesta que desde la arquitectura plantee una estrategia para contribuir a superar la situación de dificultad.

#### **3.1 PLANTEAMIENTO DE LA PROPUESTA**

Una vez identificada la situación de deterioro urbano que presenta “El Centro”, y la importancia evidente que este significa para la ciudad de Bogotá, importancia que se ha debilitado con las transformaciones urbanas de deterioro y obsolescencia, se planteara una estrategia para superar dicha situación. En este sentido, la propuesta de intervención parte de la siguiente hipótesis, remendar los bordes de los territorios mediante la implementación de equipamientos colectivos, pretendiendo concebir los equipamientos como espacios jerárquicos y referenciales dentro del territorio, así entonces por medio de estos se logra propiciar espacios de encuentro y socialización y potenciar la imagen urbana del Centro, contribuyendo a superar los problemas de deterioro urbano. Cabe resaltar, que la estrategia se concibo como una regeneración sostenible del territorio, por lo que es vital la inclusión de factores sociales, económicos y ambientales en el planteamiento de la propuesta.

##### **3.1.1 ANTECEDENTES**

Para la orientación de la propuesta se partirá del estudio de algunos referentes urbano-arquitectónicos.

## The High Line New York City

Este proyecto tuvo como objetivo la renovación de un espacio deteriorado de la ciudad de New York, la problemática que se presentaba en el West Side de Manhattan, zona industrial de Manhattan, era la obsolescencia funcional del High Line y el deterioro físico y funcional de la zona. Por lo que fue necesario hacer una propuesta de recuperación del High Line y la zona, propuesta que consistió en la reutilización de la estructura como parque público elevado, sobre toda la línea de ferrocarril.



Imagen 1. Propuesta del High Line, New York City

## Nodo Estación de la Sabana

El objetivo de este proyecto consiste en plantear una intervención de renovación urbana sobre el nodo de la estación de la Sabana, para dar respuesta al deterioro urbano y patrimonial que se presenta en el sector. Esto con el fin de mejorar el suelo del sector, recuperar los bienes de interés público que se levantan en la zona y adaptar el lugar para su operación como eje de articulación del sistema de transporte integrado de la capital (Transmilenio, Tren de cercanías y metro).



Imagen 1. Propuesta renovación nodo estación de la Sabana.



## Market Hall

El Market Hall pretende dar solución a la problemática que el Centro de la ciudad de Rotterdam presenta. Durante la II Guerra Mundial una considerable parte de la superficie del Centro fue bombardeada, lo que incidió en el desplazamiento de la población hacía otros lugares, por lo tanto el centro quedó despoblado y entró en un proceso de deterioro urbano. Este proyecto tiene como objetivo repoblar el Centro mediante la construcción de un edificio híbrido, con un carácter público.



Imagen 1. Proyecto en el Centro, Market Hall

### 3.3.ALCANCES

Se propone una primera intervención a escala sectorial, la cual se hará mediante la implementación de una unidad urbanística. Según el artículo 39, del decreto 469 de 2003 una unidad urbanística se define como “El área conformada por uno o varios terrenos o inmuebles que debe ser diseñada, urbanizada o construida como una unidad de planeamiento y gestión, con el fin de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura general y local para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficio” esta se delimita de la siguiente manera:

“1. El área mínima sobre la cual se calculará el reparto de cargas locales, será de 20 hectáreas en el suelo de expansión y de 10 hectáreas en suelo urbano con tratamiento de desarrollo, las cuales se ejecutarán a través de una o varias unidades de actuación urbanística o de otros sistemas de gestión asociada.

2. Para su delimitación se tendrán en cuenta, en conjunto, los siguientes aspectos:

a. Las condiciones financieras y económicas que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios y su ejecución.

b. La división predial.

c. Otras condiciones que se definan técnicamente en el Plan Parcial” (Alcaldía de Bogotá, 2004)

Seguido ha esto, se hará una propuesta puntual.

## 4. FUENTES

### 4.1 LISTA DE REFERENCIAS Y BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía Mayor de Bogotá, (2004), “ Decreto 190 de 2004”, [en línea], disponibles en: <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=13935>, recuperado 23 de mayo de 2013.

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2011), “Documento Técnico de Soporte: Modificación al plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá” [en línea], disponibles en: <http://www.sdp.gov.co/portal/page/portal/PortalSDP/POT/QueEs/DTS.pdf> , recuperado 23 de mayo de 2013.

Carvajalino, H (1997), *La calle, lo ajeno, lo público y lo imaginado*, Bogotá, Barrio Taller.

CEPAL, (sin fecha), “Rehabilitación de áreas centrales: Problemas y oportunidades” [En línea], disponibles en: <http://www.eclac.org/dmaah/noticias/proyectos/1/7501/renovaci.htm> recuperado 23 de mayo de 2013.

Comisión Mundial Para el Medio Ambiente y el Desarrollo de la ONU, (Sin fecha), “ Informe Brundlandt” [En línea], disponibles en: <http://desarrollosostenible.wordpress.com/2006/09/27/informe-brundtland/> ,recuperado 23 de mayo de 2013.

Consejo Colombiano de Construcción Sostenible, (2012), “Hacia la regeneración urbana en Colombia” [En línea], disponibles en: <http://www.cccs.org.co/noticias-y-eventos/416-hacia-la-regeneracion-urbana-en-colombia> recuperado 23 de mayo de 2013.

Cuenin, F y Silva, M, (2010), “Identificación y fortalecimiento de Centralidades Urbanas. El caso de Quito” [en línea], disponibles en: <http://idbdocs.iadb.org/wsdocs/getdocument.aspx?docnum=35288354>, recuperado 23 de mayo de 2013.

Díaz, C. (2008), “Algunas características del proceso de urbanización de Bogotá desde 1950 hasta finales del siglo XX: Una mirada desde la marginalidad social urbana” [en línea], disponibles en: <http://www.releg.org/diaz.pdf>, recuperado 23 de mayo de 2013.

Estrucplan, (Sin fecha), “Desarrollo Sustentable” [En línea], disponibles en: <http://www.estrucplan.com.ar/articulos/verarticulo.asp?IDArticulo=676>, recuperado 23 de mayo de 2013.

Foro Social Mundial, (2005), “Carta Mundial por el derecho a la Ciudad” [En línea], disponibles en: [http://www.lapetus.uchile.cl/lapetus/archivos/1239291239Carta\\_mundial\\_derecho\\_ciudad.pdf](http://www.lapetus.uchile.cl/lapetus/archivos/1239291239Carta_mundial_derecho_ciudad.pdf), recuperado 23 de mayo de 2013.

ICBF, ( 2013), “Proyecto ciudades prosperas de los niños, niñas y adolescentes” ” [En línea], disponibles en:

<http://www.icbf.gov.co/portal/page/portal/CiudadesProsperas/PublicacionesYMultimedia/PublicacionesYBoletines/OtraDocumentaci%C3%B3n/Instructivo%20Eje%20Desarrollo%20Urbano%20Incluyente.PDF> ,recuperado 23 de mayo de 2013.

Rojas, E; Rodriguez, E y wegelin, E, (2004), *Volver al centro, la recuperación áreas urbanas centrales* , Nueva York, BID.

Mayorga, J. (2008), “Planeación de equipamientos colectivos: una política estratégica de integración social de población en estado de pobreza” [en línea], disponibles en: <http://www.javeriana.edu.co/biblos/tesis/arquitectura/tesis03.pdf>, recuperado 23 de mayo de 2013.

Organización Mundial de la salud, (Sin fecha), “calidad de vida” [En línea], disponibles en: <http://vidacalida.blogspot.com/2010/12/oms-calidad-de-vida-2005.html>, recuperado 23 de mayo de 2013.

Saldarriaga, A. (sin fecha), “Bogotá: Modernización y arquitectura” [en línea], disponibles en: <http://www.rafaellopezrangel.com/Reflexiones%20sobre%20la%20arquitectura%20y%20el%20urbanismo%20latinoamericanos/Design/archivos%20texto/BOGOTA.doc>, recuperado 23 de mayo de 2013.

Secretaria distrital de planeación (2000), “Documento técnico de soporte: Plan Zonal Centro” [en línea], disponible en: [http://institutoestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/coleccion\\_digital/Plan\\_Zona1\\_Centro/Plan\\_Zonal\\_Centro\\_DTS-Sec\\_Planeacion.pdf](http://institutoestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/coleccion_digital/Plan_Zona1_Centro/Plan_Zonal_Centro_DTS-Sec_Planeacion.pdf), recuperado 23 de mayo de 2013.

Secretaria de renovación urbana, (Sin fecha), “ ¿Qué es la renovación urbana?” [En línea], disponibles en: [http://www.eru.gov.co/docs/que\\_es\\_renovacion.pdf](http://www.eru.gov.co/docs/que_es_renovacion.pdf) recuperado 23 de mayo de 2013.

Vargas, A. (sin fecha), “ El centro de Bogotá: De La Ciudad Industrial a La Ciudad del City Marketing” [en línea], disponibles en: <http://www.utadeo.edu.co/programas/humanidades/nieves/img/ELCENTRODEBOGOTA.pdf>, recuperado 23 de mayo de 2013.

## **4. 2 IMÁGENES**

Fotografía 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9,10,11,12 tomadas por Lina María Córdoba

Fotografía 5: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1056535&page=42>

## 5. ANEXOS

### 5.1 FICHAS DE REFERENTES

#### THE HIGH LINE, NEW YORK CITY

##### Identificación del referente

**Nombre:** The High Line

**Ubicación:** West side, New York City

**Autor:** Estudios James Corner Field Operation + Diller Scofidio + Renfro

##### Caracterización

**1930.** El High Line inicio como un proyecto de infraestructura Pública y privada para la eliminación de los trenes peligrosos en las calles de mayor distrito industrial de Manhattan y el transporte de alimentos de la zona,

**1950.** El crecimiento del transporte por carretera interestatal conduce a una caída en el tráfico ferroviario, a nivel nacional y en el High Line, inicio de obsolescencia funcional de la estructura.

**1960.** Se demolió la parte sur del High Line

**2001- 2002.** Se inicio un estudio de planificación, que establece el marco de planificación de alta conservación y reutilización de línea

**2003.** Se abre el concurso para la reutilización del High Line

**2006.** Inicia la construcción del High Line

**2012.** Se abre al público la primera parte del High Line.



Imagen 2. High Line antes de la renovación .

Imagen 3. High line antes de la renovación.

Imagen 4. Proyecto High Line



Imagen 5. Planta del Proyecto del High Line

“Los arquitectos y paisajistas han diseñado un largo paseo de milla y media de longitud con zonas de relax y plazas intercaladas que dan ritmo al conjunto. En muchas áreas las zonas ajardinadas producen la sensación de estar en un campo en primavera que en un jardín acotado de ciudad” (Aryse, fin fecha)

## **Fuentes**

Aryse, (Sin fecha), “ Robert Hammond: Construyendo un parque en el cielo”, [en línea], disponibles en: <http://www.aryse.org/robert-hammond-construyendo-un-parque-en-el-cielo/>, recuperado 23 de mayo de 2013.

High Line, (Sin fecha), “High Line History” [en línea], disponibles en: <http://www.thehighline.org/about/high-line-history>, recuperado 23 de mayo de 2013.

Imagen 1, 5: <http://www.aryse.org/robert-hammond-construyendo-un-parque-en-el-cielo/?show=gallery> .

Imagen 2, 3, 4: <http://www.thehighline.org/about/high-line-history>

## **NODO ESTACIÓN DE LA SABANA**

### **Identificación del referente**

**Nombre:** Nodo Estación de la Sabana

**Ubicación:** Centro de Bogotá, entre Calle 13 y 16 y las carreas 17 y 18.

**Autor:** Empresa de Renovación Urbana

### **Caracterización**

El proyecto pretende la habilitación el espacio público, con base en la premisa de la posibilidad de recorrer la ciudad permite que sus habitantes valoren más su patrimonio. Como una forma de dar respuesta a la escasez de suelo para el desarrollo de proyectos de tipo residencial que se ha diagnosticado en la capital, el plan parcial de renovación contempla la construcción de proyectos de vivienda de interés social hacia la altura. Se tiene proyectada la construcción de tres torres con espacio tanto para el comercio y la oferta habitacional, como para el desarrollo de la actividad hotelera.

Usos de la propuesta: Oficinas, Servicios, Vivienda, Comercio, Institucional y parqueaderos.

## **Fuentes**

Empresa de renovación urbana, (Sin fecha), “ Estación Central” [en línea], disponibles en: <http://www.eru.gov.co/contenido/articulo/247-estacion-central>, recuperado 23 de mayo de 2013.

Instituto de estudios urbanos, (Sin fecha), “ Planes de renovación urbana, Bogotá”, [en línea], disponibles en: [http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/coleccion\\_digital/Plan\\_Parcial\\_San\\_Martin/Planes\\_%20Renovacion\\_Bogota-Sec\\_Planeacion.pdf](http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/coleccion_digital/Plan_Parcial_San_Martin/Planes_%20Renovacion_Bogota-Sec_Planeacion.pdf), recuperado 23 de mayo de 2013.

Imagen 1:  
[http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/coleccion\\_digital/Plan\\_Parcial\\_San\\_Martin/Planes\\_%20Renovacion\\_Bogota-Sec\\_Planeacion.pdf](http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/coleccion_digital/Plan_Parcial_San_Martin/Planes_%20Renovacion_Bogota-Sec_Planeacion.pdf)

## MARKET HALL

### Identificación del referente

**Nombre:** Market Hall

**Ubicación:** Centro de Rotterdam, Holanda

**Autor:** MVRDV

### Caracterización

Este proyecto se concibe “Como una nueva tipología urbana que integra mercado, restaurantes, ocio, vivienda y estacionamientos” (Bouza, 2011). En la primera planta de la edificación se encuentra la plaza de mercado y los restaurantes, y en las plantas superiores se disponen los apartamentos; las zonas privadas se orientan hacia el exterior, mientras el área de servicios como la cocina y el comedor se orientan hacia la plaza de mercado.



Imagen 2. Plantas 1, Planta 2

Imagen 3.  
 Diagrama de usos

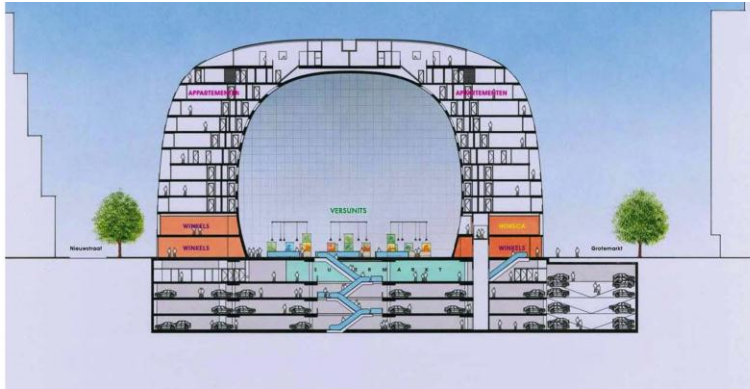


Imagen 4. Corte transversa

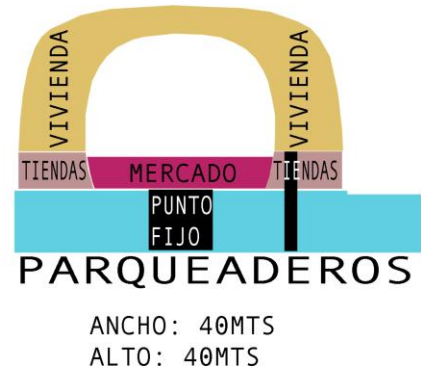


Imagen 5. Diagrama de usos



Imagen 6. Render nocturno, Imagen urbana.

## Fuentes

Bouza A, (2012), “ Rotterdam Market Hall de MVRDV, vivir en el mercado”, [en línea], disponibles en: <http://www.experimenta.es/noticias/arquitectura/rotterdam-market-hall-de-mrvdv-3258>, recuperado 23 de mayo de 2013.

Dezeen magazine, (2009), “ Rotterdam Market Hall by MVRDV ”, [en línea], disponibles en: <http://www.dezeen.com/2009/11/19/rotterdam-market-hall-by-mrvdv/>, recuperado 23 de mayo de 2013.

Archdaily, (2009), “ Market Hall in Rotterdam/ MVRDV ”, [en línea], disponibles en: <http://www.archdaily.com/22466/market-hall-in-rotterdam-mrvdv/>, recuperado 23 de mayo de 2013.

Imagen 1, 6: <http://www.experimenta.es/noticias/arquitectura/rotterdam-market-hall-de-mrvdv-3258>

Imagen 2, 4: <http://www.archdaily.com/22466/market-hall-in-rotterdam-mrvdv/>

Imagen 3, 5: María Jimena Lineros



