



**Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo**

El regreso a la ciudad central en las dos primeras décadas del siglo XXI: Las tensiones de la producción (social) del espacio (capitalista) en Bogotá.

**Tesis que para optar por el grado de:
Doctor en Urbanismo**

**Presenta:
Camilo Alejandro Moreno Iregui**

**Tutor:

Dr. Víctor Manuel Delgadillo Polanco
Facultad de Arquitectura
Universidad Nacional Autónoma de México**

Cotutores:

**Dra. Ana Melisa Pardo Montaña
Instituto de Geografía
Universidad Nacional Autónoma de México**

**Dr. Luis Carlos Colón Llamas
Escuela de Arquitectura y Urbanismo
Universidad Nacional de Colombia**

Sinodales:

**Dr. Guillermo Boils Morales
Instituto de Investigaciones Sociales
Universidad Nacional Autónoma de México**

**Dr. Luis Alberio Salinas Arreortua
Instituto de Geografía
Universidad Nacional Autónoma de México**

CIUDAD UNIVERSITARIA, CIUDAD DE MÉXICO, MAYO 2022



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas

Tesis Digitales

Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©

PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

Mis más sinceros agradecimientos...

Al Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (CONACyT) y al Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo de la Universidad Nacional Autónoma de México, por darme la oportunidad de desarrollar esta investigación.

A las y los integrantes de mi comité tutorial, el Dr. Víctor Delgadillo, por ser un ejemplo de vida respecto a la labor docente, por su compromiso constante que fue más allá del desarrollo de la investigación, buscando siempre escenarios para crecer profesionalmente, la Dra. Ana Melisa Pardo, a quien le debo gran parte del rigor metodológico de este trabajo y quien le apostó a este proyecto sin siquiera conocerme, y el Dr. Luis Carlos Colón, quien no solo de manera desinteresada quiso hacer parte de este proyecto, sino que diez años antes de esta investigación, cuando fue director de mi tesis de arquitectura, me alentó a seguir este camino de la investigación urbana. Así mismo, a los jurados, el Dr. Guillermo Bois y el Dr. Luis Salinas, por ser parte de este proyecto y apoyarme con su lectura crítica de este trabajo de tesis.

A México por darme grandes amigos y amigas que quedarán para toda la vida: Sandra Loyola, mi hermana, amiga, confidente, con quien discutí cada paso de esta investigación, y nuestras reflexiones/peleas están aquí impresas; Pirata Duarte y Paulita, quienes siempre me apoyan y quieren a pesar de mi terquedad; Juan Felipe, uno de los colombianos más mexicanos que me ayudó a ciegas, y quien cuidó la corrección de estilo de esta tesis, de quien aprendí el significado de las amistades desinteresadas; Lidia y Erika, con quienes pude discutir de lo divino y lo profano; especialmente a mis grandes amigos “los refugiados del sur” – Joha, Vladi, Naty– quienes se volvieron mi familia sudamericana, con quienes compartí los mejores y peores momentos durante estos cuatro años de viaje y me ayudaron a afianzar mi amor por esa continuidad cultural que se da en el territorio de los Andes; a otros grandes compañeros y compañeras: Laura Paniagua, Iván Erazo, Viry Rovals, Álvaro Mora, Carlos Castro, Pablo Trujillo, Arianne Reséndiz.

A Colombia, porque después de tanto tiempo agradezco la educación que recibí en la Universidad Nacional de Colombia; a Jenny Vargas a quien le debo mi formación como profesional y que, sin lugar a dudas, los 10 años que llevamos trabajando juntos por la conservación y gestión del patrimonio se ven reflejados en esta investigación; mis amigos más cercanos Fabio Ospina, Andrés Forero, Lina Castillo y Esteban Zuluaga, quienes a pesar de mi intermitencia me siguen queriendo con mis defectos y virtudes; y mi familia, porque a pesar de que no tenían muy claro qué era lo que estudiaba en México, su cariño y apoyo fue fundamental para concluir este ciclo de vida.

TABLA DE CONTENIDO

LISTADO DE ABREVIATURAS	5
INTRODUCCIÓN	7
CAPÍTULO 1. CONTEXTUALIZACIÓN DEL REGRESO A LA CIUDAD CENTRAL Y SUS MARCOS REFERENCIALES.....	15
1.1. La producción social del espacio capitalista y sus tensiones espaciales.....	16
1.1.1. <i>En búsqueda de la comprensión de la producción del espacio: Nociones básicas y la primera etapa de reflexión de Lefebvre.</i>	18
1.1.2. <i>Las tensiones de la producción del espacio capitalista: Dominación estatal, mercantilización de la ciudad y apropiación social.</i>	22
1.1.3. <i>Complementos de la producción del espacio, en medio del regreso a la ciudad central.</i>	26
1.2. La discusión sobre el límite y el centro como parte fundamental del giro espacial para un regreso al centro.	28
1.2.1. <i>El problema del límite y su relación con el centro como categoría de análisis.</i>	28
1.2.2. <i>El centro histórico y la centralidad urbana, simultaneidad en la concepción de la planificación de la ciudad latinoamericana.</i>	34
1.2.3. <i>El pericentro y el regreso a la ciudad central dentro del contexto latinoamericano.</i>	40
1.3. Puente metodológicos entre teoría y praxis.	49
1.3.1. <i>El espacio pericentro y su importancia para la definición del “área de estudio”.</i>	50
1.3.2. <i>Dominación estatal, políticas públicas y sus polígonos de actuación.</i>	53
1.3.3. <i>La mercantilización de la ciudad central y los precios del suelo.</i>	55
1.3.4. <i>Transición poblacional y las tensiones de la apropiación social.</i>	56
1.4. Los ciclos históricos de regreso al centro de Bogotá, la construcción de la centralidad a lo largo del siglo XX.	58
1.4.1. <i>La instrumentalización del centro a partir de su concepción normativa.</i>	58
1.4.2. <i>Los ciclos económicos en la ciudad central y sus “límites”.</i>	71

1.4.3. <i>Movimientos poblacionales en medio de los ciclos de la ciudad central.</i>	77
1.4.4. <i>Las bases para el regreso a la ciudad central.</i>	80
CAPÍTULO 2. INSTRUMENTALIZACIÓN DEL REGRESO A LA CIUDAD CENTRAL DESDE LA PLANEACIÓN URBANA	83
2.1 <i>Del discurso del deterioro al ‘rescate’ del centro histórico a finales del siglo XX</i>	84
2.1.1. <i>¿Quién secuestró al centro histórico?</i>	85
2.1.2. <i>La ciudad central al final del siglo XX</i>	93
2.1.3. <i>Bogotá y su búsqueda por ser parte de las ciudades globales.</i>	97
2.2. <i>El regreso del capital a la ciudad central, en el marco del [re]ordenamiento territorial.</i>	102
2.2.1. <i>La renovación urbana como política de planeación sobre el otro incómodo.</i>	102
2.2.2. <i>El gran plan de transformación del área central.</i>	109
2.2.3. <i>Las primeras obras desde la iniciativa pública hacia el cambio de imagen urbana de la ciudad central</i>	118
2.3. <i>Entre la instrumentalización y la dominación estatal.</i>	124
CAPÍTULO 3. EL [RE]DESARROLLO DE LA CIUDAD CENTRAL Y SUS USOS: LA VIVIENDA COMO EJERCICIO DE ACTIVACIÓN DEL CENTRO	127
3.1. <i>Actores y sus tipos de intervenciones en la ciudad central.</i>	130
3.1.1. <i>Las iniciativas institucionales como punta de lanza de la renovación urbana en la ciudad central.</i>	132
3.1.2. <i>Las universidades y su (no tan) lento avance en el centro.</i>	143
3.1.3. <i>El. (re)desarrollo desde otros usos del suelo.</i>	152
3.2. <i>La mercantilización de la vivienda en medio del regreso a la ciudad central.</i>	161
3.2.1. <i>Los discursos de la vivienda en el regreso a la ciudad central.</i>	163
3.2.2. <i>El mercado de la vivienda en la ciudad central.</i>	173
3.2.3. <i>¿Para quién son las viviendas del centro?</i>	189
3.3. <i>Reflexiones sobre aspectos económicos en medio del regreso a la ciudad central.</i>	193
CAPÍTULO 4. TRANSICIÓN DEMOGRÁFICA EN EL REGRESO AL CENTRO.	195
4.1. <i>Cambios en la composición de la estructura sociodemográfica de la ciudad central en el siglo XXI.</i>	199

4.1.1. <i>Identificación general de una transición demográfica a partir de los censos de población</i>	200
4.1.2. <i>Tenencia y estratificación socioeconómica de la vivienda en el centro.</i>	207
4.2. <i>¿Quién regresó a la ciudad central?</i>	212
4.2.1. <i>Aproximaciones a los nuevos habitantes del centro.</i>	213
4.2.2. <i>Cambios en la configuración de los hogares.</i>	220
4.2.3. <i>Percepciones y atributos del entorno urbano desde lo vivido.</i>	226
4.3. <i>Nuevos habitantes en la ciudad central, las tensiones entre la gentrificación y la resistencia.</i>	231
4.3.1. <i>La gentrificación del centro de Bogotá.</i>	232
4.3.2. <i>Los ejercicios de resistencia en medio de la transición poblacional.</i>	239
4.3.3. <i>Transición poblacional y los procesos de desplazamiento y resistencia de la ciudad central.</i>	246
4.4. <i>¿Regreso o transición poblacional? una discusión pendiente sobre un fenómeno urbano contemporáneo</i>	250
¿QUÉ PASÓ CON EL REGRESO A LA CIUDAD CENTRAL?: REFLEXIONES FINALES.	253
<i>Confluencias entre una triada conceptual ‘central’- y la triada de las tensiones del espacio capitalista.</i>	254
<i>Bogotá como caso para aprender sobre el regreso al centro.</i>	259
<i>Los caminos aprendidos y caminos por recorrer.</i>	263
BIBLIOGRAFÍA	267
ÍNDICES	281
Índice de tablas	281
Índice de gráficos	281
Índice de planos.....	283
Índice de imágenes	284

LISTA DE ANEXOS.....	287
Anexo No. 1. Identificación 157 proyectos nuevos en la ciudad central.	
Anexo No. 2. Plano base de ubicación Airbnb para el año 2020.	
Anexo No. 3. Tabla deflación precios del suelo.	
Anexo No. 4. Fichas identificación proyectos de vivienda.	
Anexo No. 5. Precisiones estadísticas.	
Anexo No. 6. Cuadros de investigaciones sobre gentrificación y resistencia.	
Anexo No. 7. Formulario de las encuestas realizadas en internet.	
Anexo No. 8. Información básica encuestas.....	

LISTADO DE ABREVIATURAS

BCH	Banco Central Hipotecario
BIC	Bien de Interés Cultural
CCB	Cámara de Comercio de Bogotá
CNM	Consejo Nacional de Monumento
DAPD	Departamento Administrativo de Planeación Distrital
DANE	Departamento Administrativo Nacional de Estadística
ERU	Empresa de Renovación Urbana
FONADE	Fondo Financiero de Proyectos de Desarrollo
IDPC	Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.
IDU	Instituto de Desarrollo Urbano
IDT	Instituto de Turismo
PEP	Plan Especial de Protección
PEMP	Plan Especial de Manejo y Protección
POT	Plan de Ordenamiento Territorial
PPRU	Plan Parcial de Renovación Urbana
PRM	Plan de Regularización y Manejo
PZC	Plan Zonal Centro
SDP	Secretaría Distrital de Planeación
UAECD	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
UPZ	Unidad de Planeación Zonal
VIP	Vivienda de Interés Prioritario
VIS	Vivienda de Interés Social

INTRODUCCIÓN

El regreso a la ciudad central es un fenómeno urbano que vienen experimentando las más grandes ciudades latinoamericanas desde finales del siglo XX, como resultado de la convergencia entre las políticas públicas que buscan el rescate de los centros históricos y las propuestas de [re]desarrollo urbano que buscaban contener el crecimiento de la mancha urbana al tiempo que pretendían revertir la pérdida de población de las zonas centrales a través de la redensificación urbana.

El resultado de más de 20 años de aplicación de este tipo de políticas públicas, en principio, ha llevado a una transformación del paisaje urbano de la ciudad central, donde cada vez se vuelve más frecuente ver el reemplazo de inmuebles patrimoniales por anodinas torres de cristal, o la pérdida de comercios tradicionales para dar paso a una tienda “gourmet de pan artesanal”. Ambas escenas se volvieron la cara más visible de un regreso al centro que, lejos de lograr la conservación del patrimonio, la desaceleración del crecimiento de la mancha urbana o un importante aumento poblacional, ha causado los efectos contrarios, como una gran destrucción de tejidos históricos, fuertes procesos de desplazamiento de los habitantes tradicionales del sector, así como una inminente [re]conquista de nuevas zonas de la ciudad por el capital.

Esta investigación doctoral toma a Bogotá como un ejemplo representativo de las múltiples formas en que se ha dado el regreso a la ciudad central en América Latina durante estas dos primeras décadas del siglo XXI. El aporte de esta investigación, más allá de homologar el desarrollo particular que ha tenido este fenómeno en la ciudad, busca abonar a la discusión conceptual y metodológica, tanto del estudio del regreso al centro, como de las categorías de análisis que se utilizan normalmente en los estudios sobre el patrimonio urbano.

- *Los conceptos en disputa*

Los tres conceptos claves de esta investigación son: centro histórico, espacio pericentral y ciudad central. Mientras que el primero de ellos cuentan con una larga trayectoria dentro de los estudios urbanos y, de cierta manera, tienen marcos teóricos más definidos, los dos últimos, no solo abren la discusión teórica del patrimonio urbano, sino que también son fundamentales para explorar nuevas discusiones metodológicas.

La postura teórica bajo la cual se desarrollan el estudio de estos conceptos, y en general como se construye la investigación, es a partir de un posicionamiento dialéctico, con el que se busca reconocer que las tensiones/contradicciones entre los conflictos urbanos que se estudian aquí no son unidireccionales, y constantemente se encuentran en un juego de fuerzas desiguales. Es de esta manera que, a la vez que la delimitación administrativa del **centro histórico** está cargada de un valor político-simbólico, es un espacio que se disputa fuertemente al reforzar su condición de centralidad urbana. Los límites de ese espacio cultural, contenidos dentro de su misma condición de centro de servicios, generan una tensión sobre estas líneas invisibles trazadas sobre el territorio, las cuales superan las dinámicas que en ellas se quieren contener. Es por esto que se propone que el centro histórico (políticamente definido) no es una isla urbana y, desde una visión relacional, solo existe gracias a ese **espacio pericentral**, supuestamente ‘no histórico’, el cual, por un lado, recibe aquellos usos no deseables para el centro y, por otro, le generan constantes presiones para su transformación.

El límite de este nuevo espacio pericentral se vuelve difuso, pues, aunque las dinámicas del espacio periurbano pueden ayudar a explicar particularidades del centro, la zona de interés es aquella que se denominará como **ciudad central**, la cual, más allá de ser una región geográficamente definida, es un área geográficamente disputada entre la triple condición de ser un espacio políticamente definido como centro histórico, económicamente consolidado como centralidad urbana, pero activamente vivido como asentamiento urbano.

- *Los orígenes del regreso al centro*

El regreso a la ciudad central, aunque es un tema que se discute en la actualidad, ya que principalmente tiene sus manifestaciones más visibles en las dos primeras décadas del siglo XXI, tiene una estrecha relación con los diferentes ciclos (políticos/económicos) de intervención del centro que se han dado a lo largo del siglo XX. En particular, el que más interesa para esta investigación, es el último de ellos, donde se puso un especial énfasis en el binomio antípoda ‘conservación/desarrollo’, el cual se empieza a potenciar a partir del discurso del deterioro de los centros históricos, principalmente desde la década de 1970.

Si bien, ya existían normativas de conservación del ‘primer cuadro’ o de edificios importantes desde principios del Siglo XX, e incluso con los planes y proyectos del rescate del centro que se plantearon en la segunda mitad del siglo XX, prácticamente a lo largo de toda la historia de la ciudad, estos tejidos se han ido transformando para dar paso al palimpsesto que tenemos en la actualidad.

Para Fernando Carrión (2004), en la transición entre el siglo XX y XXI empieza a existir un periodo donde el prefijo ‘re’ toma una posición fundamental dentro de las formas en las que se da la conservación del patrimonio, por lo que se instauran los discursos sobre la: “*reconstrucción, rehabilitación, rescate, revitalización, reconquista, restauración, renovación*” (2004; 34). No obstante, otro ‘re’ que se vuelve fundamental durante este periodo, y que juega en contra del patrimonio, va a ser el **[RE]**desarrollo de los tejidos históricos, los cuales, aunque en un principio se hablaba de la *re*-activación de estos territorios centrales que habían entrado en una fase de deterioro, las acciones que se ejecutaban para llevar a cabo este propósito, siguen el juego lingüístico que empieza con lo que Schumpeter (1942) señala como una “*destrucción creativa*”, pero que en su fase más contundente se traduce en una **RE**novación urbana. La tensión entre estas dos formas de planificar el proceso de urbanización en estos tejidos históricos, es a partir de donde nace la importancia de estudiar este regreso al centro.

Este fenómeno ha sido estudiado a partir de diferentes perspectivas. Desde las políticas públicas se encuentra una primera etapa con la llegada del nuevo milenio, donde principalmente se ha resaltado la elaboración de planes y proyectos de recuperación de los centros históricos, pues ya se hablaba de un “*regreso al centro*”, por lo menos desde la intervención pública (Carrión, 2001; Coulomb, 2001a; Delgadillo, 2005). De manera más reciente, y asociado a los estudios del mercado inmobiliario en las áreas centrales, empieza a existir un interés por reconocer el impacto en los precios del suelo bajo la construcción de los nuevos desarrollos inmobiliarios, principalmente en el espacio pericentral (Inzulza y Galleguillos, 2014; López Morales et al., 2014; Werneck Lima y Mesentier, 2017). Y, por último, de forma indirecta, dentro de los estudios sobre la gentrificación, aunque explícitamente no se mencione el regreso a la ciudad central, sí se encuentra una preocupación intrínseca por esa transición poblacional como consecuencia de este fenómeno urbano (Contreras, 2011; Delgadillo, 2016b; Díaz Parra, 2017; Salinas, 2013). La temporalidad en la que hay una consonancia de estos tres enfoques de estudio del regreso al centro, se encuentran en los últimos 20 años, donde principalmente a la vez que se empezaron a materializar las acciones, propuestas y proyectos que se habían estado preparando a finales del siglo XX, también se comienza a manifestar sus principales disputas, por lo que se toma como principal periodo de análisis el periodo entre el 2000 y el 2019.

El aporte que busca esta investigación, es empezar a tejer las reflexiones entre estas tres líneas de discusión transversales (política, económica y social), para entender su implicación en las categorías centrales de estudio (centro histórico, pericentro y ciudad central). Para llevar a cabo, se deciden partir de los planteamientos teóricos de la producción del espacio de Henri Lefebvre (2013),

quien, principalmente a partir de su reflexión sobre *“las tensiones que se dan dentro del proceso de urbanización capitalista”* (Martínez,2013), plantea la necesidad de entender la estrecha interacción que existe entre la dominación estatal que se pueda identificar a través de la normativa urbana, la mercantilización del espacio asociada a la infiltración de intereses de grupos hegemónicos en la toma de decisiones del (re)desarrollo de la ciudad, y la apropiación social del espacio. Esta última es la que le da sentido a todo este proceso de regreso al centro. Ya que como lo menciona el mismo Lefebvre, el espacio tiene una condición dialéctica, en la cual solo ‘existe’ gracias a las relaciones sociales que en él se inscriben, pero, a su vez, estas relaciones sociales necesitan de un soporte espacial para que se lleven a cabo.

- *Problemas y tensiones en el regreso al centro*

La pregunta principal que tiene esta investigación es: *¿cuáles son las estrategias políticas y económicas que se han empleado en el regreso a la ciudad central en Bogotá, y que han llevado a que se den las disputas socioterritoriales en medio de esta transición demográfica en las dos primeras décadas del siglo XXI?*. Para responder a esta pregunta, y en concordancia con las tres tensiones desde las cuales se va a estudiar este fenómeno, se proponen las siguientes preguntas secundarias que guiarán la discusión en los capítulos de análisis que forman parte de esta investigación:

- *¿Cuáles son los conflictos que se generan entre la definición de políticas de planeación enfocadas en la conservación del patrimonio y la redensificación de la ciudad central, y cómo estas han jugado un papel en la instrumentalización del regreso al centro?*
- *¿Cómo se ha manifestado el regreso del capital a la ciudad central a partir de la transformación de sus dinámicas urbanas y la mercantilización de la vivienda, en las dos últimas décadas del siglo XXI?*
- *¿Quiénes han regresado a la ciudad central y cuáles son los conflictos sociales se han desatado resultado de esta vuelta al centro?*

Si bien cada una de estas preguntas responde a una tensión específica, con lo cual se vuelve a ‘fragmentar’ el problema de investigación, no se puede olvidar que el mismo Lefebvre (2013) reconocía que *“[e]l conocimiento del espacio oscila entre la descripción y la fragmentación. Se describen las cosas en el espacio, o los fragmentos del espacio. Se recortan los espacios parciales en el espacio social”* (2013, p. 146).

La estrategia que se propone desde esta investigación, es abordar el problema como una espiral en la cual, si bien se inicia con la dominación estatal, precisamente como el actor principal y más visible de la promoción de este regreso al centro mediante la definición de límites precisos administrativos y de la ejecución de diversos planes y programas de rescate del centro, posteriormente se estudian cómo se aprovechan este patrimonio y sus límites administrativamente definidos en la mercantilización del suelo de la ciudad central, y cómo esta fragmentación virtual se traduce tanto en las formas de distribución de acceso al suelo, como en lo que más tarde se enuncia como el problema del expulsión/resistencia.

Gráfico 1 Las tensiones del espacio capitalista como forma de estudiar el regreso al centro.



Fuente: Elaboración propia.

En esa medida, como punto de partida se toma la construcción normativa del centro, como un ejercicio vertical de dominación espacial sobre esta zona de la ciudad, que desde el aparato tecnocrático del Estado se instrumentaliza el espacio a través de sus planes, proyectos e índices de edificabilidad. Para entender la mercantilización de la ciudad central, se debe analizar la geografía económica de la disputa, donde factores exógenos como la localización o las facilidades urbanas de ciertos barrios se vuelven uno de los principales objetos de deseo dentro de este regreso a la ciudad central. Por último, tomando en cuenta la apropiación social del espacio se estudian las manifestaciones de la disputa, a partir de la tensión entre los procesos de expulsión de la población local y los ejercicios de resistencia, en medio de una nueva transición poblacional.

La estructura general del documento, plantea como primer capítulo un marco de contextualización que aborda aspectos teóricos, conceptuales, metodológicos e históricos. El interés de juntar estas cuatro categorías en un solo capítulo, parte de darle al lector desde el principio, un panorama completo de lo que se quiere con la investigación.

Desde los aportes teóricos se establece el posicionamiento epistemológico a partir de la teoría de Lefebvre, donde no solo se desarrolla la relación entre *la producción del espacio* (2013) y las tensiones en el espacio capitalista, sino que, se explica con mayor profundidad elementos claves para entender los cimientos de este puente, como es el caso de entender a qué se refiere el autor con su teoría sobre el *materialismo dialéctico* (1971), y la lectura de *la totalidad* (2011) en el estudio de los fenómenos urbanos. Por su parte, dentro de la construcción conceptual, se desarrolla un primer significado de los conceptos, *centro histórico*, *pericentro* y *ciudad central*, como una forma de entender estas categorías espaciales que se ven atravesadas por las tensiones del espacio en medio del regreso al centro. Por último, el marco metodológico representa el vínculo entre el apartado teórico y conceptual, donde más allá de las herramientas utilizadas para interpretar la información empírica, se busca definir las estrategias para estudiar este fenómeno urbano.

El segundo capítulo, explora principalmente desde una visión normativa, la instrumentalización del regreso a la ciudad central a partir de los planes y proyectos urbanísticos que se definieron desde finales del siglo XX, que coinciden con la primera noción de la ciudad central bajo su doble condición patrimonial y funcional. Es por esto que de manera constante se va a poner un acento en cómo los actores estatales median en las contradicciones de aquellas políticas públicas que buscan la conservación del patrimonio y el [re]desarrollo de la ciudad central.

Este [re]desarrollo de la ciudad central se estudia en el capítulo 3, como un ejercicio que permite contrastar las actuaciones del Estado con otros actores importantes en la disputa como las universidades o los desarrolladores inmobiliarios. A diferencia del capítulo 2, este capítulo explora la materialización del regreso a la ciudad central a partir de los nuevos desarrollos inmobiliarios y su implicación en la mercantilización del espacio pericentral. Debido a que más del 50% de los nuevos proyectos que se construyeron en el área de estudio fueron torres de vivienda. y que además, éste es el uso que permite establecer el vínculo directo con los ejercicios de apropiación espacial, se toman los proyectos residenciales como principal eje de análisis.

En el capítulo 4 se exploran dos aspectos que van a ser un puente entre el capítulo 2 y 3. Por una parte, se analiza quiénes son las personas que han regresado a este espacio central y, por otra parte, se identifican los conflictos que han suscitado tanto, la llegada de estos nuevos habitantes, como por el impacto de las políticas públicas y proyectos impulsados desde las instituciones del estado y los desarrolladores inmobiliarios. Lo central en este capítulo no son los usos del suelo, sino los ‘usos’ del centro, tanto por parte de los nuevos habitantes, quienes responden a esta estructura de intereses económicos y políticos por volver a la ciudad central, como por parte de los antiguos habitantes, quienes en respuesta a este [re]desarrollo del centro han buscado la forma de resistir, donde más allá de encontrar un retorno del centro, lo que se empieza a encontrar es una transición demográfica.

Metodológicamente como todas las tesis que se desarrollaron durante estos dos años que van de pandemia, se realizan diferentes ajustes, debido a la falta de acceso a fuentes documentales por el cierre de archivos y bibliotecas durante gran parte de los años 2020 y 2021, así como la prohibición para realizar trabajo de campo presencial, desde los protocolos de bioseguridad que se plantearon en la universidad. Las fuentes principales de información a las que se tuvo acceso, para el caso del capítulo 2, principalmente fueron los actos administrativos, planes y proyectos que se definieron para la ciudad central, donde se puede rastrear cómo fueron cambiando estos límites de protección del centro, y a su vez, cómo se le iban superponiendo ciertos intereses bajo los cuales se buscaba el [re]desarrollo de estos territorios.

Para el caso del capítulo 3, se construyeron una base de datos a partir de dos fuentes distintas, por una parte, se utilizaron las revistas de Metro Cuadrado y Finca Raíz, las cuales se encuentran en su versión digital en el portal Issue desde el año 2009 hasta el 2019; por otra parte, después de hacer una identificación de los nuevos desarrollos inmobiliarios del sector, se buscó bajo el nombre de los proyectos las ofertas de vivienda en redes sociales como Facebook o Instagram, bajo el entendido que desde antes de la pandemia las estrategias de marketing de estos proyectos habían empezado a cambiar.

Por último, en el caso del capítulo 4 se decidió construir el análisis de la transición poblacional a partir de una estrategia que iba desde lo general a lo particular, en esa medida, como marco referencial a escala macro, aparecen los análisis de la información censal del 2007 y 2018 que produjo el Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE, prestando particular atención a la información demográfica y de constitución de los hogares y viviendas en el centro. Posteriormente, a manera de sondeo, se buscó acercarse a una realidad zonal a partir de la aplicación de una encuesta mediante la plataforma Google forms que

circuló a través de redes sociales, en primera medida usando como estrategia metodológica la bola de nieve y, posteriormente, pagando a Facebook Ads, para que difundiera la encuesta de forma gratuita entre los usuarios que se encuentran en la zona. Por último, en la escala global, se decidieron retomar las investigaciones que hablan sobre los desplazamientos y resistencias que se viven en los barrios que conforman la ciudad central, para poder entender las consecuencias de este fenómeno a escala micro.

Todas estas fuentes de orígenes tan diversos, y que fueron estudiadas a través de diferentes métodos cuantitativos, van a tener un hilo en común importante y es reconocer su soporte espacial, por lo tanto, a través del análisis geográfico es que se van a ir tejiendo las diferentes aproximaciones que se dan al fenómeno.

Para cerrar esta introducción se le hace una invitación a los lectores y lectoras de este trabajo, a entender los diferentes capítulos como una espiral en constante ascenso, donde, si bien se plantea en el segundo capítulo una base de discusión sobre las políticas públicas que ‘definen’ al centro histórico, en el tercer capítulo el concepto se expande bajo la idea de entender su relación/conformación desde la interacción con el espacio pericentral, para en el último capítulo, entender que todo este territorio hace parte de una ciudad central, disputada entre el Estado, el mercado y la sociedad civil.

CAPÍTULO 1. CONTEXTUALIZACIÓN DEL REGRESO A LA CIUDAD CENTRAL Y SUS MARCOS REFERENCIALES

La importancia de este capítulo es brindar al lector un panorama general de ciertos elementos que son transversales a la investigación y que sirven para establecer una base común de diálogo. Se trata de elementos estructurales porque aquí se reúne el marco teórico, conceptual, metodológico e histórico, como una forma de generar una contextualización para los próximos capítulos que abordan el análisis empírico.

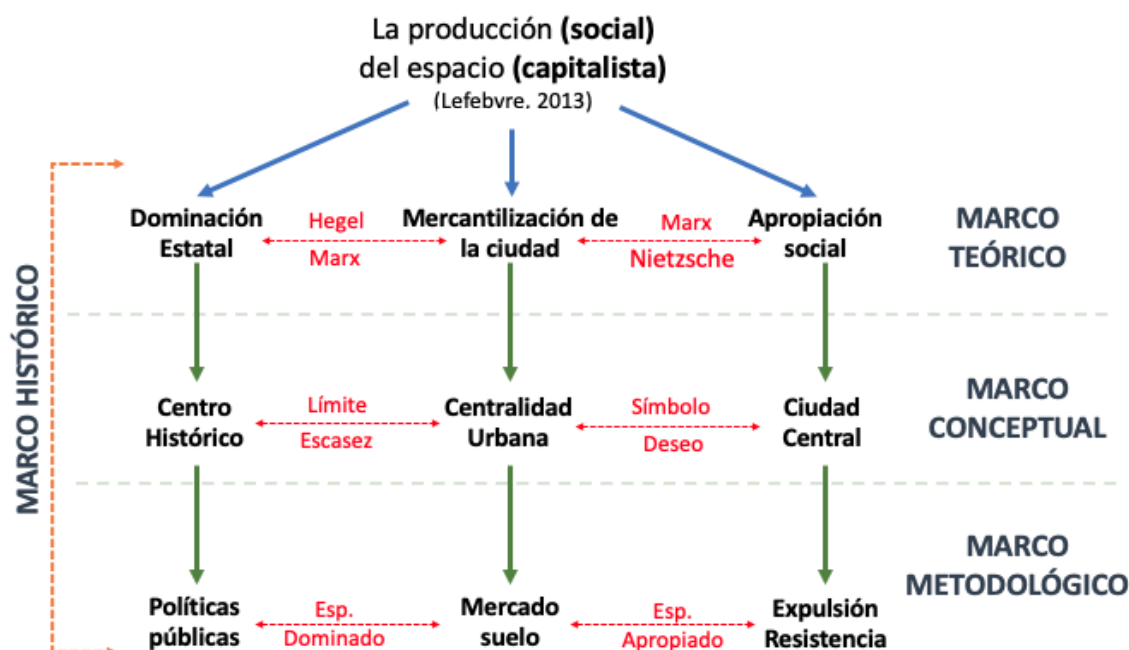
Desde la aproximación teórica se quiere construir un posicionamiento epistemológico en el que se entienda que el regreso al centro es solo una pequeña parte de las formas de producción del espacio capitalista. En el caso del marco conceptual se propone una discusión en torno a la tensión de los significados del centro histórico, la centralidad urbana, el espacio pericentral y la ciudad central, como categorías de análisis de este fenómeno urbano.

Aunque existen fuertes vínculos entre el marco teórico y conceptual, es necesario señalar que el primero aparece como un posicionamiento epistemológico general respecto al proceso de urbanización de la ciudad, que para esta tesis retomará los postulados de Henri Lefebvre (2013) sobre *la producción del espacio*, mientras que en el segundo hay un aterrizaje específico al entendimiento del fenómeno del regreso a la ciudad central a partir de una discusión sobre el centro, sus límites y su acepción más empírica.

En el marco metodológico, más allá de una descripción de los métodos o herramientas que se utilizarán en cada uno de los capítulos, se quiere entablar un puente entre el marco teórico y la observación empírica, con el objetivo de definir los recortes temáticos, temporales y territoriales, a partir de recuperar las tres tensiones del espacio capitalista –dominación estatal, mercantilización de la ciudad y apropiación social–. No está de más señalar que al inicio de cada uno de los capítulos cuenta con la descripción específica de las técnicas utilizadas para la interpretación de los insumos que se emplean.

A manera de cierre, hay un marco histórico del caso de estudio, bajo el entendido de que, si bien el regreso a la ciudad central se estudia temporalmente en las primeras dos décadas del presente siglo, tiene estrechos vínculos con procesos de las décadas anteriores.

Gráfico 2 Distribución general de los marcos interpretativos de la investigación.



Fuente: Elaboración propia.

1.1. La producción social del espacio capitalista y sus tensiones espaciales.

Abordar una investigación a nivel doctoral implica un posicionamiento epistemológico que permita no solo definir los ‘lentes’ bajo los cuales se aborda un problema, sino además establecer el piso sobre el cual se dan las reflexiones de la tesis. Como lo menciona David Harvey *“la ciencia no es éticamente neutral”* (2007^a, 51), por lo tanto, este piso epistemológico es el que le da una coherencia interna a la propuesta argumentativa, así como unos límites y alcances al objeto de estudio.

En primera medida, abordar cualquier fenómeno urbano a partir de disciplinas implica, per se, fraccionar el conocimiento de un área que intrínsecamente se conforma de la interacción entre los objetos de estudio de casi todas las formas del conocimiento, entre las que se cuentan la arquitectura, geografía, economía, sociología, entre otras. Sin embargo, no se puede desconocer dos elementos puntuales que tienen que ver con la formación académica de la que proviene la persona que realiza la investigación y el programa académico en el que se inscribe,

pues son parte fundamental de la forma en la que sitúa su conocimiento. Es decir, aunque en esta tesis hay una apuesta por construir un problema interdisciplinar, donde se entiende que las manifestaciones de un fenómeno urbano engloban problemáticas políticas, económicas y sociales que se manifiestan en el espacio, desde la formación del autor de esta investigación, este soporte físico es fundamental para entender problemáticas de carácter territorial.

En esa medida, la columna vertebral que mejor sustenta este posicionamiento son los postulados que vienen desde la geografía crítica, específicamente desde la postura de Henri Lefebvre (2013), quien abre una doble discusión en la que no solo entiende que existe una interdependencia entre el espacio como sustento físico y las prácticas sociales que en él ocurren, sino que, adicionalmente, aborda una forma de superestructura en la que plantea que esa interdependencia se encuentra mediada por las relaciones de poder, los sistemas económico-políticos y las formas de cohesión territorial que existen entre los habitantes de estos lugares.

Si bien, las ideas de Lefebvre aún se sienten contemporáneas, hay que reconocer que los acelerados cambios en los procesos de urbanización que se dieron posteriores a su gran producción bibliográfica en la década de 1970, pueden ser entendidos como reflexiones preliminares sobre temas que conciernen al regreso al centro, como es el caso de la urbanización planetaria, la mercantilización del patrimonio, la elitización de las áreas centrales o incluso, de forma más contemporánea, la gentrificación y la financiarización. Es en esa medida que se decide complementar y entender las propuestas de Lefebvre con autores que no se enmarcan en su mismo planteamiento ideológico, principalmente desde el marxismo y la geografía crítica, sino que han seguido reflexionando sobre este proceso de urbanización capitalista, como lo hacen David Harvey, Edward Soja o Carlos de Mattos.

El desarrollo de este apartado está dividido en tres secciones en las cuales se realiza una lectura contextual de las obras de Lefebvre, lo cual permite tener una postura frente a los postulados que plantea en *La producción del espacio*; posteriormente, se pasa a un análisis específico de las tensiones de la producción del espacio, las cuales constituyen los elementos más importantes sobre los que se monta esta investigación, y, por último, se plantean específicamente las líneas en las que se considera que puede existir un complemento a las propuestas de Lefebvre desde reflexiones más contemporáneas.

**1.1.1. En búsqueda de la comprensión de la producción del espacio:
Nociones básicas y la primera etapa de reflexión de Lefebvre.**

La producción del espacio es una de las obras más importantes de Henri Lefebvre, la cual aparece en un momento donde ya se habían decantado varias de sus reflexiones. Para entender la propuesta teórica detrás de este libro, que probablemente es una de sus obras más complejas, se requiere rastrear sus primeras etapas, donde se encuentran dos reflexiones onto-epistemológicas desde las cuales se construye una interpretación propia para esta investigación.

Los dos reflexiones que se van a construir en este numeral son: por una parte, la concepción de la totalidad o el todo¹, donde existe un primer ejercicio de preguntarse por el qué y cómo acercarse a un fenómeno social que tiene una fuerte interacción con el espacio urbano, y, por otra parte, hay una preocupación por construir una reflexión sobre el materialismo dialéctico, donde Lefebvre pone en la misma mesa el pensamiento de Hegel frente a la teoría del Estado, a Marx sobre el entendimiento de la circulación del capital y la pregunta de Nietzsche sobre las pulsiones del individuo en relación a su experiencia vivida.

- *La relación entre la totalidad y las triadas.*

Uno de los libros donde Lefebvre más desarrolla el concepto del todo es en su obra *La noción del todo en las ciencias sociales* (2011), el cual, a partir de la dialéctica, reconoce que el todo puede ser estudiado de forma abierta o cerrada, donde, mientras que la totalidad cerrada puede ser entendida como un círculo que excluye otras relaciones formando un sistema interior-exterior (Lencioni, 2015), la totalidad abierta no solo se compone de diferentes fragmentos de pequeñas totalidades, sino que la suma de estas totalidades, aunque nos acercan a comprender el todo, siempre dejan un espectro de ese todo que desconocemos.

Si se toma el planteamiento de Lefebvre, al decir que el “*todo no está en todo –y cada ‘todo’ es complejo, contradictorio. Cada totalidad (dispersa, cambiante, parcial) exige un análisis específico, aunque ligado a la metodología dialéctica general*” (2011, p. 112). Por lo tanto, como premisa se puede tomar que, por lo menos, al estudiar algún fenómeno urbano desde las ciencias sociales, hay que ser conscientes que nunca se abordará el todo de un tema, sino que lo que se alcanza a estudiar son partes articuladas que ayudan a aproximarse a la totalidad del fenómeno.

¹ No queda claro si es por un problema de traducción, pero en las ediciones consultadas en español de los textos de Lefebvre aparece indistintamente utilizado el concepto de todo y totalidad.

el conocimiento absoluto, o el conocimiento de la totalidad, se coloca como un límite al infinito de los conocimientos aproximativos y relativos. De suerte que los conocimientos relativos efectivamente (históricamente) alcanzados se relacionan indefinidamente a este límite, sin poder alcanzarlo; sin embargo, el límite determina el sentido de la curva seguida por el conocimiento y no puede pasar de él (Lefebvre, 2011, pp. 123–124).

Esta visión dialéctica del todo, no solo aplica en el plano abstracto, sino que Lefebvre propone que, desde la fenomenología, hay que entender que la observación empírica de un fenómeno no es el todo *“ya que solo es manifestación, apariencia. Es preciso ir más lejos, o más bien más profundamente, y cavar para descubrir eso que se oculta, no detrás de él, sino en él”* (Lefebvre, 2011, p. 110). Más bien, este todo se compone de la relación entre su forma concreta [fenómeno/empírico] y su abstracción [ley/esencia] (Lefebvre, 1971); de ahí que sea imprescindible entender el vínculo entre teoría y praxis.

Ahora bien, una última aclaración que hace Lefebvre para estudiar el todo, es que la forma más clara de entenderlo, es partir de relaciones causales dialécticas, o **tensiones**, que ayudan a jerarquizar el conocimiento del objeto de estudio a partir de principios antípodas como puede ser la dominación/subordinación, valorización/desvalorización, fragmentación/homogenización (Lefebvre, 2011; Lencioni, 2015).

De forma ‘geométrica’, y desde una interpretación personal, estas relaciones dialécticas entre el todo y las partes se pueden abstraer en la constante insistencia de Lefebvre por dividir su teoría en triadas. Vistas como un triángulo, la totalidad cerrada nos dirá que siempre hay una dependencia entre los vértices, sin embargo, desde la totalidad abierta, aunque no se niega esa relación entre los vértices, cada uno de ellos puede ser estudiado como una totalidad en sí misma, lo que implica tener una visión fractal del fenómeno. Esta aproximación fractal es fundamental para entender que la producción del espacio es una totalidad abierta, donde tanto cada una de las triadas lefebvreanas, como cada una de sus partes son un todo y, a su vez, parte de la totalidad. Ya sea que interese la teoría unitaria —social, físico y mental—, la dialéctica espacial —percibido, concebido y vivido—, o el soporte del espacio —absoluto, histórico y abstracto— (Lefebvre, 2013), lo que importa metodológicamente es jerarquizar los intereses de la investigación y entender el contexto en el que se enmarcan.

- *Materialismo dialéctico, estado, capital y los individuos.*

Para Lefebvre (2013), el espacio abstracto es el espacio del capitalismo en la medida en que las formas como opera, a través de sus relaciones de poder y mercantiles, se esconden detrás de sus manifestaciones materiales. Es por esto que para entender la producción del espacio, y partiendo desde el materialismo dialéctico, nuevamente plantea una triada en la cual pone a conversar, el rol que tiene el Estado desde la teoría de Hegel, el capital desde las reflexiones de Marx y la relación sujeto/masa que propone Nietzsche. Esta construcción teórica se desarrolla en varios de los textos del autor, como en *Hegel, Marx, Nietzsche (o el reino de las sombras)* (1988), *La producción del espacio* (2013), específicamente en su capítulo 1, numeral X, o *El pensamiento marxista y la ciudad* (2014).

En primera instancia, al comenzar por Hegel, se puede percibir que uno de los mayores intereses que tiene Lefebvre (2014) por este autor estriba en su crítica al Estado como cualquier forma de poder, sobre todo cuando este responde directamente a los intereses de la burguesía. Dos elementos en los que presta especial atención Lefebvre es, por una parte, a la figura del Estado como *“regulador de políticas públicas bajo las cuales se garantiza la reproducción del capital, por otra parte, existe una fuerte preocupación hacia la razón de un Estado totalitario, que a través de la violencia domina no solo para imponer una ‘verdad única’”* (Lefebvre, 1988, p. 18), sino para imponer intereses hegemónicos de los grupos económica y políticamente dominantes.

Los puentes con el marxismo aparecen bajo esta reflexión de la lucha de clases. No resulta menor la propuesta de Lefebvre cuando plantea que *“no hay estado sin clase media”* (Lefebvre, 1988, p. 9). En esa medida, mientras que las masas sigan enajenadas, en medio del sistema de opresión-explotación del Estado, es muy difícil que se presente un cambio en la conformación de estas relaciones de poder, y por ende en la transformación del capitalismo.

Ahora bien, uno de los aportes más importantes que toma Lefebvre de la teoría de Marx, es el entendimiento del modo de producción capitalista, bajo lo que denomina como la *“fórmula trinitaria [tierra, capital, trabajo]”* (Lefebvre, 2014, p. 126). La tierra, y en especial, la tierra bajo el régimen de propiedad privada, es una de las formas más importantes de reproducción del capital en la medida en que conforma una renta monopólica que segrega el espacio entre quienes tienen acceso al suelo y quienes desean acceder a él. Sin embargo, estas desigualdades espaciales se tornan en desigualdades sociales bajo una estructura de centro-escasez (Lefebvre, 2013), donde el acceso al suelo se mide por la accesibilidad y proximidad a

diferentes recursos –empleos, viviendas, servicios, espacios culturales– que hasta hace unas décadas seguían concentrados en gran medida en la centralidad histórica.

A pesar de que esta superestructura ‘Estado-capital’ resulta central en el pensamiento de Lefebvre, los sujetos también juegan un papel importante. En primera instancia, desde una máxima general, en la que el espacio existe gracias a que hay personas que lo significan y se relacionan a través de él. Y también, gracias a la extensa reflexión que tiene Lefebvre respecto a lo que llama ‘vida cotidiana’, donde particularmente en *La Producción del Espacio* (2013) se puede encontrar una reflexión dialéctica del ‘individuo en la masa’ que apela a Nietzsche para entender el juego entre sujeto y colectividad.

En primera instancia, del pensamiento de Nietzsche retoma al “sujeto” (Lefebvre, 1988, p. 26) como noción fundamental porque ontológicamente es quien va a generar una interpretación propia del lugar, por ende, es quien construye un sentido de lo que es ‘real’. Esta realidad es la que retoma Lefebvre para entender lo vivido, como una experiencia personal y única (Bruno, 2021). No obstante, aunque se reconoce la validez de esa percepción del individuo, *“la individualización del hombre se desarrolla en la historia; es un hecho social e histórico que se determina por sus relaciones sociales y sus contextos históricos”* (Lefebvre, 1961, p. 17). Por lo tanto, más que seguir las trayectorias de los individuos, hay un mayor interés por reconocer las relaciones y conflictos de clases sociales, enmarcadas dentro del capitalismo (Lefebvre, 2014).

Es así como la lectura individual de los habitantes no se separa de esta relación ‘dominación-explotación’, sobre la cual se configura una estructura de clases, jerarquizada a partir de intereses políticos y económicos que afectan en diferente medida a las clases dominantes, la clase media y lo que Lefebvre seguía llamando como clases obreras (Lefebvre, 2015). Aunque esta estructura se mantiene por la enajenación de la clase media y las clases obreras, no se puede desconocer que, así como Marx proponía a través de la conciencia de clase una forma de resistencia contra el capitalismo (Lukács, 1970), desde el pensamiento de Lefebvre esta lucha se localiza al interior de los vínculos que generan los individuos con el espacio (vivido), particularmente desde la apropiación del espacio (Lefebvre, 2013). En esa medida, los conflictos que se dan en la producción social del espacio capitalista suponen en sus orígenes la tensión entre el *espacio dominado* por el capital y el *espacio apropiado* por las comunidades locales.

Los lugares diversificados unas veces se oponen, otras se complementan y en ocasiones se asemejan. (...) Pero también, y sobre todo, estos lugares pueden verse en términos de una oposición muy pertinente entre los espacios apropiados y dominados (Lefebvre, 2013, p. 212)

1.1.2. Las tensiones de la producción del espacio capitalista: Dominación estatal, mercantilización de la ciudad y apropiación social.

En cuanto obra *La producción del espacio* (2013), se puede describir como una texto fractal, donde constantemente Lefebvre visita una amplia diversidad de conceptos para ir explicando cómo el proceso de urbanización dentro del capitalismo no sucede de forma unidireccional, a partir de lo materialmente construido, sino que ayuda a develar los procesos que impulsan la transformación del espacio urbano.

En el texto de Carlos de Mattos, *Lefebvre, producción del espacio, revolución urbana y urbanización planetaria*, se exaltan dos frases que ayudan a entender la relación entre Estado, espacio y reproducción del capital. La primera de ellas es que “**el capitalismo necesita producir espacio para poder sobrevivir**” (de Mattos, 2015, p. 40), y, la segunda, que “**la producción social del espacio en una sociedad capitalista es impulsada por el Estado**” (de Mattos, 2015, p. 41). Es así como se puede afirmar que la producción de la ciudad, en el sistema capitalista, implica necesariamente entender las disputas por el suelo arbitradas por el Estado, las cuales “*se articulan en la contradicción entre la lógica de la producción [mercantil] del espacio, la lógica de la dominación [estatal] y la lógica de la apropiación [social] del espacio*” (Martínez, 2013, p. 43). Todas ellas están estrechamente vinculadas no solo a este todo que reconocemos como ‘ciudad’, sino que se plantean estas tres tensiones relacionadas a las propuestas que se señalaban anteriormente desde el pensamiento de Hegel, Marx y Nietzsche.

Desde la dominación estatal, uno de los principales dispositivos a través de los cuales se reproduce el capital es desde la planeación urbana (Soja, 1980), o desde lo que Lefebvre (2013) plantea como la visión tecnocrática del Estado o el espacio concebido. Esta idea “moderna” de trazar un plan para que se dé un crecimiento ordenado esconde diferentes estrategias de dominación del territorio, sobre todo en el momento actual en que David Harvey reconoce que se impone un modelo de “*empresarialismo en la gobernanza urbana*” (Harvey, 2007a, p. 367), en el que, por ejemplo, es más importante la generación de plusvalías que el derecho a la ciudad, por lo que la planeación deja de ser un proyecto utópico y se convierte en un proyecto socioeconómico.

La forma en la que usualmente operaba la planeación urbana se encuentra íntimamente ligada a la propiedad privada, desde un conflicto dialéctico en el que a la vez que el éxito en la ejecución de los proyectos urbanos depende de las negociaciones con los propietarios del suelo, cuando existe un interés por determinadas zonas de la ciudad, especialmente de la burguesía, bajo un ejercicio de dominación, se expulsa a la población de estos territorios. Esta imposición del plan urbano se traduce en la normativa de edificabilidad y usos del suelo, que le otorga al Estado el poder de instrumentalizar la propiedad privada a partir de la planeación urbana. Dentro de los planteamientos de Lefebvre podemos encontrar que este modelo, gracias a la idea de la *“escasez del espacio con un carácter socioeconómico bien definido”* (Lefebvre, 2013, p. 365), y gracias a una estructura centro-periferia, se jerarquiza el territorio entre las centralidades mejores servidas y las periferias desatendidas.

En términos sociales esto se va a traducir en una desigualdad al acceso a los servicios de la ciudad, la falta de acceso a vivienda bien localizada y la expulsión de población local de sus territorios, al ser revalorizados por la acción pública o de inversionistas, que fomentan este *“desarrollo geográficamente desigual”* (Harvey, 2018, p. 87). La característica central desde el punto de vista de la dominación no se queda únicamente en una condición geográfica, sino que, desde el punto de vista político, tiene unas condiciones especiales como ejercicio de poder desde el cual se construye una totalidad que subordina las relaciones en el espacio, por lo tanto: *“cada espacio y cada intervalo espacial se antoja vector de condiciones y portador de normas y valores”* (Lefebvre, 2013, p. 388).

El control (moral) de la ciudad implica una definición de valores en el espacio, pero de unos valores determinados desde una ideología hegemónica normatizada (y normalizada) por el Estado, donde bajo figuras como ‘el interés público’ se legitima la imposición de instrumentos centralizadores del poder al servicio de la burguesía. Por lo tanto, dentro de este conflicto podemos ver, como señala Harvey (2018), que se originan las disputas por el espacio entre las clases subalternas y actores privados dominantes.

Ahora bien, si se pasa a un segundo plano, y se analiza la relación dialéctica entre mercantilización del espacio urbano y dominación estatal, se puede observar cómo ha empezado a existir una transición en las relaciones de poder. Si bien tradicionalmente quien tenía el control de grandes extensiones de propiedad privada era quien determinaba gran parte de las reglas de juego del mercado de suelo (Lipietz, 1982), en la actualidad, se puede ver que son los grandes capitales financieros y los desarrolladores inmobiliarios son quienes han empezado a tomar el control sobre la producción de la ciudad (Márquez, 2020).

Este juego del mercado urbano es posible en la medida en que, a pesar de que la propiedad privada se encuentra instrumentalizada a través de los planes y normativas urbanas, no hay una regulación efectiva que evite la especulación con el suelo, por lo que les permite un control de la renta de monopolio. Por lo tanto, propietarios y desarrolladores inmobiliarios son los que definen el precio que consideran pertinente para las diferentes zonas de la ciudad: *“estas rentas monopolistas, en el sentido marxista, sólo surgen a través de sustanciales imperfecciones en la competencia espacial”* (Harvey, 2007c, p. 188).

Vale la pena señalar que esta especulación está estrechamente relacionada con el crecimiento de la ciudad. Y es que, a diferencia del capitalismo agrario o industrial, donde existen unas relaciones y fuerzas de producción que determinan el plusvalor, en el caso del suelo urbano los propietarios e inversionistas únicamente esperan a que se dé el desarrollo de la ciudad para recibir rentas sin realizar ningún tipo de esfuerzo. La explicación de este fenómeno se ha estudiado tradicionalmente desde los dos tipos de rentas diferenciales de los que hablaba Marx en *El Capital*.

La renta tipo I, *“dada por las mejores tierras más próximas a los mercados urbanos”* (Lefebvre, 2014, p. 116), o, en términos de la ciudad actual, aquella de suelos más próximos a centralidades con mejores servicios y ofertas de empleo. Mientras que en la renta tipo II, se genera como una *“renta técnica por las inversiones de capitales”* (Lefebvre, 2014, p. 116) para mejorar las condiciones del terreno. En esa medida, la ciudad puede generar plusvalías ‘artificialmente’ ya sea por la consolidación del modelo centro-periferia o a partir de la inversión en ciertas zonas de la ciudad. El centro, en consecuencia, no solo reafirma su condición de espacio mejor localizado cada vez que la ciudad se va volviendo más grande, sino que, cuando los estados invierten en el mejoramiento de estas zonas centrales, participan en la construcción de este objeto de deseo.

Adicionalmente a la dominación estatal y la mercantilización del suelo, desde una visión más asociada a los conflictos socio-económicos, Harvey (2007c) plantea que la estructura espacial de la disputa depende de los cambios de intereses en los grupos hegemónicos que usan diferentes estrategias en su producción del espacio. En esa medida, los dos tipos de renta se deben entender como elementos complementarios, ya que, por una parte, el crecimiento de la mancha urbana y el deseo por el centro está estrechamente relacionado con lo que Ion Martínez, en el prólogo de *La producción del espacio* (2013), reconoce como la estrategia de *“escasez [programada] que, una vez satura otros ámbitos como las preferencias de bloques de vivienda o de chalés adosados, emerge en el espacio central construido, buscando el encarecimiento de parcelas determinadas, consideradas únicas exclusivas”* (Martínez, 2013, p. 19). En medio de esta reproducción se entra en una

contradicción, donde estas tierras ‘exclusivas’ por su ubicación en el centro se vuelven objeto del deseo, pero como resultado del frenesí de la destrucción creativa, se homogenizan en su afán por imponer *“la forma cuasi pura del valor de intercambio”* (Lefebvre, 2013, p. 57). Esto no solo se ve en la forma en que los valores de uso del centro quedan absorbidos por la mercantilización del suelo urbano, sino que también se termina produciendo una arquitectura que en su base resulta bastante homogénea, como son todas las torres de vivienda y oficina que se han construido en los últimos 20 años.

La mercantilización de la ciudad ha constituido históricamente un monopolio de clase controlado por pequeños grupos propietarios del suelo. Sin embargo, los habitantes de estos territorios, no son participantes pasivos en todo este proceso. Desde la apropiación social, y específicamente desde la defensa de su derecho a la ciudad, se dan ejercicios contrahegemónicos tanto de [re]significación de la ciudad, como de resistencia frente a la producción del espacio capitalista: *“Por lo que concierne a la lucha de clases, su papel en la producción del espacio es fundamental, pues clases, fracciones y grupos de clases conforman las agendas de la producción espacial”* (Lefebvre, 2013, p. 57).

Es así como la ciudad que se tiene actualmente es el resultado de la interacción de las acciones entre estos distintos grupos que se encuentran en el poder, los cuales se van a definir tanto por el momento histórico que estén viviendo como por las relaciones de poder que existen entre ellos (Lukács, 1970). Una de las formas en las que más se exaltan estas relaciones de poder es frente a la propiedad privada, donde se da una conciencia capitalista individual que interpone los intereses de un pequeño grupo frente a la colectividad. No está de más acotar la diferencia que hay de la propiedad privada del capitalista, frente al acceso a la propiedad de otras clases sociales subalternas, ya que mientras que para el capitalista la propiedad privada es parte integral del régimen de acumulación de capital (Harvey, 2018), las clases subalternas únicamente están buscando su acceso a la ciudad (Lefebvre, 1978).

Esta diferenciación va a ser importante hacia el final de la investigación, cuando se estudien los ejercicios de desplazamiento, pues estos matices permitirán reconocer algunas fracturas que se deben repensar desde el concepto de gentrificación, donde el problema más importante de este conflicto de clases, aparece cuando la burguesía quiere conquistar nuevos territorios sobre los cuales se imponen sus deseos particulares, por lo que la violencia (directa o indirecta) se convierte en el arma de dominación del espacio (Lefebvre, 2013; Lukács, 1970). Este fenómeno tiene unos efectos importantes asociados a la fragmentación de tejidos comunitarios, así como a la homogenización de la población que puede acceder a

estos renovados territorios que se terminan desterritorializando (Harvey, 2007a). Como respuesta a estos conflictos, en la actualidad es común ver diferentes ejercicios de resistencia contra la desterritorialización, que usualmente *“lucha por los efectos y no contra las causas de esos efectos”* (Lukács, 1970, p. 103), por lo que usualmente constituyen soluciones a corto plazo.

1.1.3. Complementos de la producción del espacio, en medio del regreso a la ciudad central.

Ningún planteamiento teórico debe ser tomado como una totalidad cerrada ya que los contextos y temporalidades en los que se producen generan algunas condicionantes especiales, las cuales deben acotarse muy bien. Por ejemplo, si bien *La producción del espacio* (2013) habla en general del proceso de urbanización capitalista de la segunda mitad del siglo XX, hay que señalar que su punto de partida lo constituyen las diferencias que ha implicado este proceso con el regreso a la ciudad central durante la llegada del nuevo siglo.

Lo primero que se quiere reconocer es que si bien el pensamiento de Lefebvre tiene una gran actualidad al reconocer que *“el sector inmobiliario se vuelve tardíamente, pero de manera cada vez más clara en un sector subordinado al gran capitalismo”* (Lefebvre, 2013, p. 116), lo cierto es que, para la década de 1970, este sector aún aparece de cierta manera subordinado a unas lógicas de producción industrial. Incluso en el libro *El materialismo dialéctico* (1971) aunque se enuncia el capitalismo financiero, no hay una idea madura sobre esto, por lo que Lefebvre está lejos de concebir la mutación del mercado inmobiliario permeado por lo que hoy en día Carlos de Mattos (2016), y otros autores, estudian como la transfiguración de los excedentes del capital en activos inmobiliarios que determinan gran parte de los procesos de urbanización, el cual definen como ‘financiarización’.

Es necesario resaltar que las reflexiones de la década de 1970, tanto en el pensamiento de Lefebvre como de otros autores, *–La cuestión urbana* (1972), *Urbanismo y desigualdad social* (1973) o *La producción del espacio* (1974)-, muestran el centro de las ciudades [del norte global] como un lugar deteriorado, lleno de guetos, que se veía desfavorecido en medio del surgimiento de los suburbios. El aparente espejismo de este deterioro solo fue una muestra más de las formas en las que se reinventaba el capital donde:

A medida que las viviendas de los viejos núcleos urbanos son abandonadas por sus ocupantes, los propietarios las vuelven a acondicionar y a dividir en apartamentos más pequeños, con el fin de obtener rentas superiores multiplicando el número de habitantes. Por otro lado, el propietario cesa de

efectuar reparaciones ya que obtiene más ventaja acelerando el proceso de deterioro, y por esto por una razón doble (Castells, 2014, p. 208).

El centro que se describe aquí no dista mucho del panorama de las ciudades latinoamericanas a finales del siglo XX, sin embargo, en la actualidad este nuevo ciclo de valorización del centro se inscribe en un proceso donde, a pesar del deterioro físico, se valoran más las oportunidades económicas, los símbolos asociados al poder institucional y la cultura (Lefebvre, 2013).

El giro más representativo que se puede identificar se da en el momento en el que empieza la transición del primer y segundo sector productivo como principales generadores de riqueza a una apabullante imposición del sector terciario de servicios, finanzas y propiedad inmobiliaria, aunado al despegue de un *“cuarto sector de actividades culturales”* (Harvey, 2014, p. 120). En esa medida, la mercantilización de la ciudad se enmarcaría en un tercer ciclo de circulación del capital (Harvey, 2007b), donde las ciudades ya no dependen de su industria, sino que tienen una estrecha relación con su capacidad de ser generadoras de servicios, por lo que la mayoría de grandes metrópolis en América Latina dejan paulatinamente su sector industrial, para consolidarse en nodos de servicios regionales e incluso globales.

El regreso al centro nace de cierta manera bajo esta crisis del modelo expansivo de la ciudad (Soja, 2008), lo cual significó una oportunidad para involucrar nuevos sectores de la ciudad en la circulación del capital. A través de una [re]territorialización que implicó un despliegue de políticas públicas de resignificación/recuperación del centro, de la creación de nuevos servicios, equipamientos y oferta de vivienda para un nuevo grupo poblacional que se ve atraído por regresar a vivir al centro, así como de la transición poblacional que se ha dado como resultado de esta vorágine de políticas públicas y proyectos inmobiliarios.

Los aportes/preguntas de esta investigación inician en este punto, en una reflexión acerca de cómo la dominación estatal aprovecha figuras como la regulación/desregulación del centro histórico, para imponer intereses de grupos hegemónicos; asimismo, resulta interesante ver cómo desde la aparición de nuevos servicios y dispositivos arquitectónicos, se afianza una oferta en la centralidad urbana que segrega/homogeniza el espacio urbano, y, por último, hay una preocupación por entender, no solo quién regresa al centro, sino cómo se empieza a reconfigurar la ciudad central a partir de los ejercicios de expulsión/resistencia causados por la definición de políticas públicas, la mercantilización del espacio urbano.

1.2. La discusión sobre el límite y el centro como parte fundamental del giro espacial para un regreso al centro.

La decisión de bajar el marco conceptual a categorías que se relacionan en diferentes instancias con el **centro**, en su acepción más general, parte de una forma transversal que enfrenta discusiones disciplinares sobre el patrimonio que vienen desde áreas como la economía, la geografía o la demografía. A diferencia del marco teórico, donde se buscaba construir el posicionamiento epistemológico de esta investigación, desde el marco conceptual hay un aporte personal, en particular desde la necesidad de repensar el concepto de centro histórico, y profundizar en dos conceptos fundamentales como son el espacio pericentral y la ciudad central. La estructura de este apartado aborda tres temas principales, como son: en primera instancia, una definición de centro desde una visión geográfica; posteriormente contrastar la definición de centro histórico desde lo político con la centralidad urbana definida por lo económico, y, por último, el pericentro aparece como resultado de esta activación que se da en medio del regreso al centro.

No está de más señalar que todos estos conceptos son cambiantes en el tiempo, así que las definiciones desde la teoría también deben revisarse reconociendo la aproximación temporal específica que están abordando e incluso sus 'límites'. Por ejemplo, todas las dinámicas urbanas que se han transformado a raíz de la pandemia por el SARS-COV-2, implican señalar que el fenómeno del regreso a la ciudad central a partir del 2020 empieza a tomar un nuevo rumbo y es muy pronto para reconocer los cambios que esto traerá a profundidad.

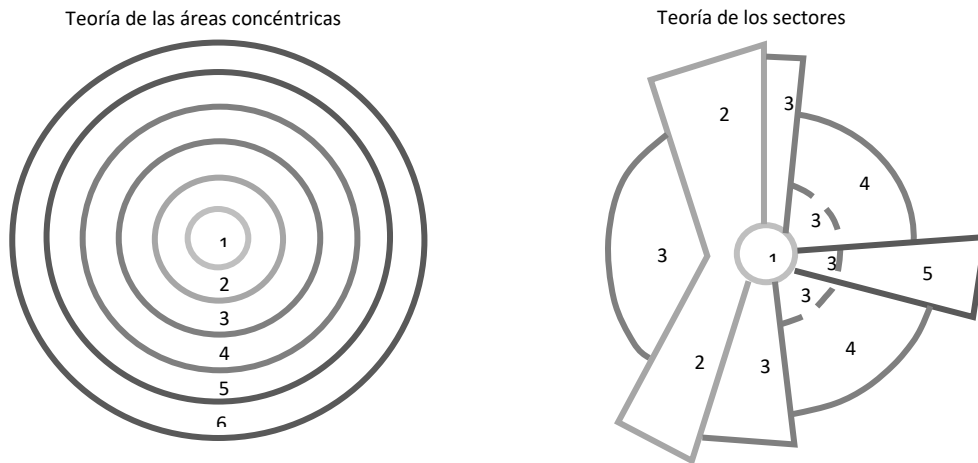
1.2.1. El problema del límite y su relación con el centro como categoría de análisis.

Muchas de las preguntas de investigación que vienen del urbanismo constantemente caen en una indagación por distintos tipos de **límites**. *¿Dónde termina la ciudad? ¿Qué comprende la ciudad histórica? ¿Cómo identificar una centralidad? ¿Cuál es su área de estudio?* Independientemente del interés que se persiga, el límite aparece como una referencia para acotar un problema en particular que se esté estudiando.

Desde su concepción más básica, el límite es una pauta resultado de una interacción de dos o más partes, donde para que exista un afuera existe un adentro o para que exista un centro debe existir algo que se identifica como 'no central', convirtiendo al límite en un concepto principalmente **relacional** (Carrión, 2010, p. 26) y fundamentalmente dialéctico. Los límites en el territorio pueden tener manifestaciones físicas evidentes, que pueden caer, desde lo formal, en elementos

estudiados por Kevin Lynch (2015) como: Sendas, nodos o bordes, donde se reconoce el papel que tiene el soporte material en los usos de la ciudad. Por ejemplo, las grandes avenidas o los conjuntos habitacionales cerrados que se convierten en fronteras que dividen un adentro y un afuera que condicionan las prácticas de un lugar. Sin embargo, estas lecturas usualmente se quedan en la comprensión de un espacio acotado ya que los usos y prácticas en estos territorios suelen sobrepasar los límites físicos (Duhau y Giglia, 2008).

Gráfico 3 Modelos de crecimiento de las ciudad: -izq.- Burgess (1925); -der.- Hoyt (1939)



DISTRITOS: 1. CBD-área central de negocios; 2. Pequeña industria; 3. Residencia obrera; 4. Residencia de clases medias; 5. Residencias burguesa; 6. Industria pesada;
Fuente: Digitalizado de (Linares, 2012, p. 18)

Una de las propuestas más conocidas del estudio de los límites de la ciudad a través de sus funciones, se encuentra en los postulados de la Escuela de Sociología de Chicago. Uno de sus autores más conocidos fue Ernest Burgess, quien planteó que la ciudad (norteamericana)² se podía entender a partir de una serie de anillos concéntricos que determinaban la localización de las diferentes actividades urbanas (Burgess, 1925). En esa medida, mientras que en el centro se encontraba el distrito central de negocios, sucesivamente iban a parecer espacios de transición (pericentrales), donde se ubicaban las actividades industriales, la vivienda para la clase obrera, clases medias y clases altas.

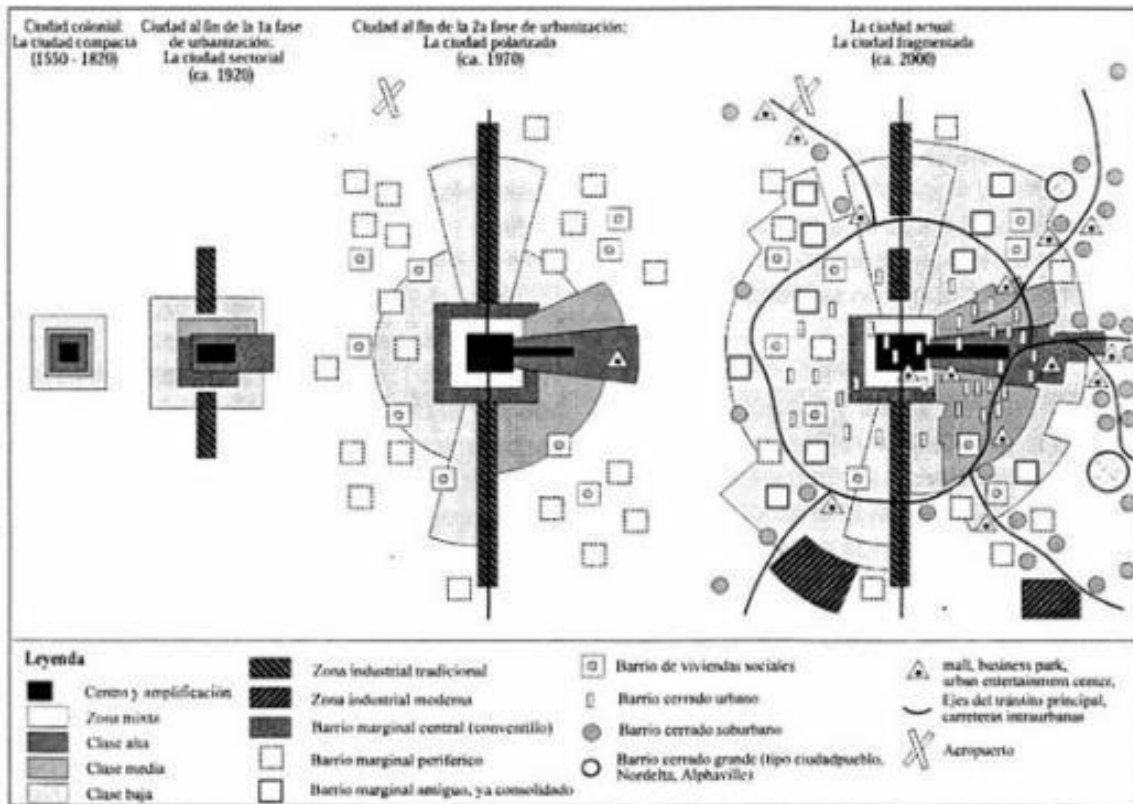
Años más tarde, Homer Hoyt (1939) retoma parte de la propuesta de los anillos concéntricos y señala que, si bien el crecimiento de la ciudad se puede dar de forma relativamente concéntrica, la distribución de estas actividades no es homogénea por

² La respuesta a este modelo manifiesta la forma de crecimiento de las ciudades industriales del norte global de finales del XIX y principios del XX; sin embargo, las ciudades latinoamericanas para 1920 apenas eran un poco más grandes que sus núcleos fundacionales.

las condiciones del entorno, por lo que reconoce en las periferias una mixtura donde, así como pueden existir barrios para personas adineradas o con menos recursos, también se construyeron sectores industriales y otras actividades que cuestionan los anillos ‘mono’ funcionales que se habían planteado con anterioridad.

Casi medio siglo después, a finales del siglo XX, se reconoce que las ciudades del sur global tienen unas condiciones particulares de desarrollo por lo que desde la escuela alemana se propuso un “*nuevo modelo de desarrollo de la Ciudad Latinoamericana*” (Bahrs y Mertins, 1993; Janoshcka, 2002). A pesar de la gran cercanía que hay con las propuestas de Burgess y Hoyt, esta propuesta ofrece dos elementos interesantes a señalar. El primero de ellos es que reconoce que los límites de las ciudades son cambiantes en el tiempo y, por ende, sus usos, formas de organización y funciones también se han modificado. Así mismo, actualiza el modelo y reconoce que algunos elementos desarrollados extensivamente en la segunda mitad del siglo XX, como los corredores viales o los conjuntos cerrados en las periferias urbanas, también cambian las lógicas en el funcionamiento de la ciudad.

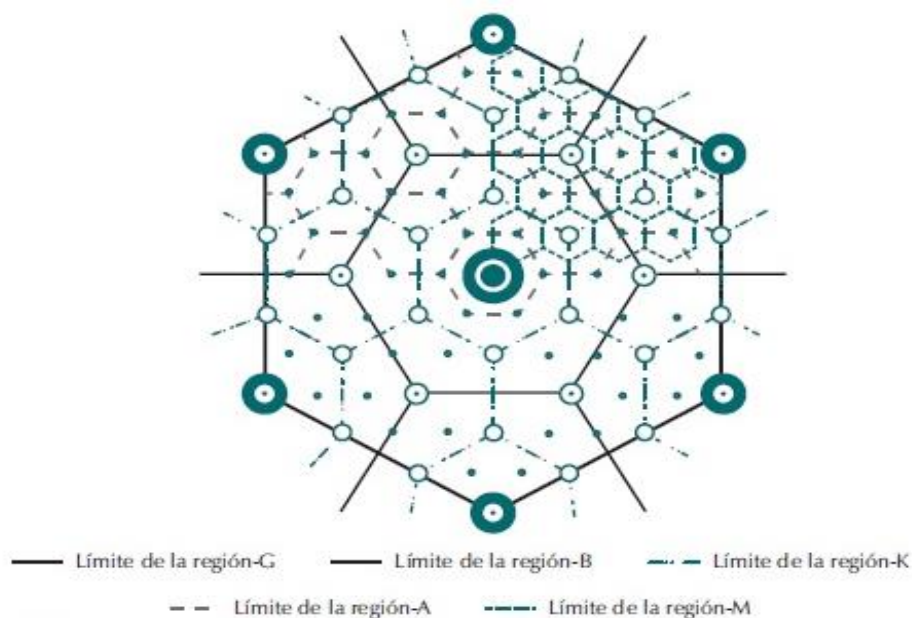
Gráfico 4 El modelo de desarrollo estructural de la Ciudad Latinoamericana



Fuente: (Janoshcka, 2002, p. 24)

Aun así, este modelo planteado en la transición al nuevo milenio, omitió un tema muy importante como es la condición de policentrismo que ya vivían muchas de las grandes metrópolis al final del siglo XX. Este policentrismo no solo implica una reorganización del espacio urbano, sino que tuvo una estrecha relación con los procesos de vaciamiento de los centros, resultado de la creación de nuevos centros financieros, ciudades universitarias, así como la construcción de sedes de gobierno fuera del centro que generaron el desplazamiento de estudiantes, clases trabajadoras y zonas de habitación de clases medias y altas en otros sectores de la ciudad. Concretamente, en América Latina, esto se tradujo en una importante transición poblacional, en la que a la vez que las familias con mejor posición económica salían del centro, los inmuebles que quedaban vacíos se empezaron a subdividir para albergar inquilinatos o vecindades (Díaz Parra, 2014; Sepúlveda, 2017; Suárez Pareyón, 2004). En esta medida es que Edward Soja (2008) reconoce que más allá de tener un problema únicamente de economía urbana, enfatiza en el 'orden moral' que se esconde atrás de estos dos postulados, donde la génesis de la segregación, se da en el momento en que la ciudad se organiza a partir de la capacidad de pago, y no a partir de la habitabilidad que ofrece a sus vecinos.

Gráfico 5 Modelo de economía regional de Christaller



Fuente:(Becerra, 2013)

El estudio de las policentralidades ha estado ligado a la economía regional, donde propuestas como la de Walter Christaller, contemporánea con la de Hoyt, buscan una explicación acerca del 'límite' del crecimiento de las ciudades, bajo un modelo que relaciona los sistemas de ciudades a partir de sus funciones (Asuad, 2016; Becerra, 2013). En esta 'teoría del lugar central', se enuncia que la distribución de

los bienes y servicios, a causa de la descentralización de la población y funciones urbanas, genera nuevos núcleos de actividades con sus propias áreas de influencia, por lo tanto, los límites de estas nuevas centralidades no se definen por condiciones político-administrativas, sino por la capacidad que tienen los mercados de 'autoorganización'. Milton Santos (1959) señaló que estos modelos regionales a pequeña escala se reproducen en las lógicas de distribución en los usos de la ciudad, lo que en sí mismo se traduce en que la ciudad se conforma de pequeños fragmentos de otras ciudades, recordando de cierta manera esta discusión de la totalidad abierta que proponía Lefebvre.

Las teorías señaladas anteriormente tienen un elemento en común, y es que, aunque hablan de actividades económicas o funciones en la ciudad, los límites de lo urbano aparecen como una abstracción representada en formas geométricas infinitas. Como resultado de esta visión racionalista de la ciudad, el espacio urbano deja de ser sus habitantes, calles y edificios, para ser círculos, cuadrados, triángulos y estadísticas vistas en planta.

Propuestas como la de Erdman Gormsen (Borsdorf y Hidalgo, 2005), intentan abordar esta problemática desde otra visión, donde, a través de una sección se superponen el estudio del desarrollo histórico de la ciudad, junto con nuevas variables como los cambios en el valor del suelo, el estatus económico y la densidad poblacional (Gráfico 6). En este modelo el límite deja de ser únicamente un elemento **relacional** y pasa a tener un carácter **referencial** en la medida en que, pese a la existencia de un interés por señalar el centro, se puede intuir que las dinámicas y usos de este espacio superan esta delimitación espacial.

Es interesante señalar que, así como el modelo de Janoshcka (2002) propone una lectura temporal longitudinal, Gormsen también recurre a este tipo de explicación para señalar el desarrollo desigual y temporal que tienen las ciudades a lo largo de su historia (Borsdorf y Hidalgo, 2005). Esta idea del constante movimiento de los límites administrativos de la ciudad también muta desde las lógicas de entendimiento resultado del acelerado proceso de transformación de los fenómenos urbanos.

Por ejemplo, al revisar las ideas de Emilio Pradilla (2004), en los primeros años del siglo XXI, se reconoce la importancia del estudio de los límites conformados a través de las *“centralidades, subcentros, corredores terciarios, definidas por la localización de las actividades urbanas y la población, las rentas del suelo urbano, los procesos de privatización de los espacios públicos, y los factores de fragmentación del territorio”* (Pradilla, 2004, p. 170). No obstante, una década después, resultado de los procesos de urbanización del nuevo milenio, señala que la discusión de las

centralidades empieza a ser sobrepasada por las dinámicas que se dan principalmente en los corredores terciarios (Pradilla, 2014a). Si bien estos flujos superan los límites administrativos, la concepción de lo central sigue teniendo un peso fundamental dentro de fenómenos urbanos como el regreso al centro, ya sea desde aquellos aspectos culturales que principalmente se concentran en esa zona de la ciudad o aquel valor económico que se quiera aprovechar. No se puede desconocer que, al respecto, Lefebvre proponía la idea de “*centralidad dialéctica*” (Lefebvre, 2013, p. 156), como una forma de reconocer que este espacio urbano, que funge como centro y centralidad, se fragmenta en medio de los diferentes intereses que existen por este espacio.

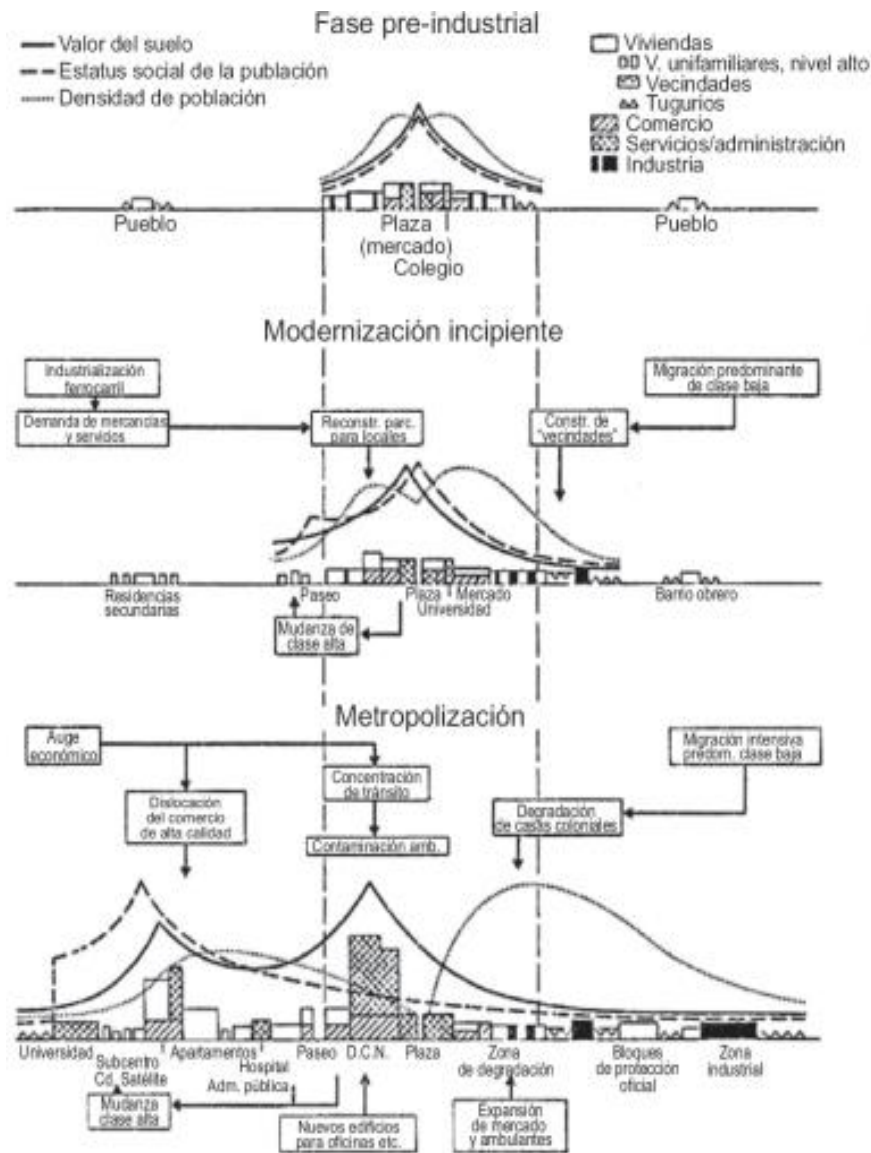


Gráfico 6 Corte transversal de la estructura urbana de las ciudades latinoamericanas según Erdman Gormsen

Fuente: (Borsdorf y Hidalgo, 2005, p. 19)

1.2.2. *El centro histórico y la centralidad urbana, simultaneidad en la concepción de la planificación de la ciudad latinoamericana.*

Probablemente dentro de las diferentes discusiones de esta investigación, la contextualización sobre los centros históricos y la centralidad urbana es una de las que más larga tradición tiene dentro del urbanismo. Es por ello que resulta tan importante convertirlos en conceptos centrales de esta tesis. Para la construcción teórica de este apartado se toman reflexiones de áreas centrales que presentan condiciones similares a las de Bogotá en América Latina, las cuales corresponden principalmente a las antiguas ‘capitales’ de las colonias de los imperios europeos en América Latina que con el tiempo se afianzaron como centros políticos o administrativos importantes en sus países, tales como Santiago de Chile, Quito, Bogotá, Rio de Janeiro o Ciudad de México.

Uno de los puentes más importantes que se debe hacer con el planteamiento teórico es reconocer las relaciones de poder que organizan el espacio, a partir de intereses económicos y los aparatos institucionales (Harvey, 2018), por lo que se hace importante profundizar en la delimitación de los centros históricos, así como la definición de estas centralidades urbanas desde los aspectos económicos y políticos. La definición que interesa de estos conceptos, en consecuencia, parte de una preocupación por entender la contradicción normativa y funcional, más allá que la extensa bibliografía que reivindica su riqueza cultural (Carrión, 2004; Hardoy y Guttman, 1992; Segre, 1976). Es así como se construye esta reflexión desde la disputa por un patrimonio que se encuentra en un centro vivo, cambiante y cargado de intereses políticos y económicos.

La definición de los límites de la centralidad tiene una estrecha relación con la ‘naturaleza jurídica’ de la ciudad, como una de las mayores improntas coloniales, donde, principalmente en el siglo XX, a partir de la búsqueda de un ‘orden urbano’ se legitima la planeación urbana como principal instrumento para controlar el proceso de urbanización (Harvey, 2007c; Lefebvre, 2013). Estos polígonos se imponen gracias a la expedición de actos administrativos que legitiman la acción, control y manejo del territorio.

Esta necesidad de definir los planes urbanos, aunque tiene una estrecha relación con lo que tradicionalmente se reconoce como el nacimiento del urbanismo en las propuestas de Cerdá y Haussman, se termina institucionalizando bajo la influencia del urbanismo funcionalista (Almandoz, 2007; Mumford, 2007). En esa medida, si bien para las últimas décadas se tienen proyectos urbanos de gran envergadura como las propuestas de bulevares para Buenos Aires y las intervenciones de

Benjamín Vickuma en Santiago de Chile, en las primeras décadas del siglo XX se empiezan a ver en Planes como el de Montoulieu para la Habana de 1922, de Brunner para Bogotá en 1934 o de Contreras para la Ciudad de México en 1938 (Alba, 2013; Escudero, 2018; Ponce, 2007), donde se idealizaban los beneficios que traerían estas propuestas de orden urbanos.

Estos nuevos paradigmas del urbanismo se empiezan a experimentar principalmente en aquellas ciudades de la región que estaban mejor conectadas con los países industrializados, como las ciudades capitales, algunos nacientes enclaves industriales y puertos (Romero, 2001). Muchos de estos proyectos no pasaron de decretos o acuerdos locales por falta de una propuesta clara de gestión, por lo que únicamente se llevaron a cabo algunos proyectos puntuales como las ampliaciones de ejes viales y construcciones de nuevos parques o edificios públicos.

Las lógicas de las ciudades ‘concebidas’ por los urbanistas, se enfrentaron de manera frontal con las “*movilidades de las sociedades urbanas*” (J. L. Romero, 2001, p. 259), las cuales, lejos de responder a las manchas genéricas de los planes urbanos y su racionalidad, mayoritariamente se disputaron el territorio bajo las lógicas del libre mercado que, como se explicó con los modelos de Hoyt y Janoshka, respondían a un orden económico y moral de distribución en el espacio urbano (Soja, 2008).

A la par que se naturalizó la idea de la planificación urbana en América Latina, la preocupación por la conservación del patrimonio también surge a finales del siglo XIX y principios del XX (Gutiérrez, 2009). Especialmente a partir de la *V Conferencia Panamericana* de 1923, se afianzan las reflexiones sobre la importancia de la conservación del patrimonio en la construcción de las identidades nacionales (Murillo, 2013; Schávelzon, 1989). En las primeras declaratorias de centros históricos, se van a tener principalmente reconocimientos a ‘sitios icónicos’ de algunas ciudades intermedias o pueblos históricos como Cartagena (1924), Ouro Petro (1933) o Pátzcuaro (1934). Sin embargo, llama la atención que existe una ‘resistencia’ por declarar límites de protección en las ciudades económicamente más activas, a las cuales únicamente se le atribuyen valores patrimoniales a sus plazas fundacionales o algunos inmuebles puntuales como iglesias, edificios de gobierno o relacionados con los procesos de independencia.

Aunque ciudades como Quito, Bogotá, Santiago de Chile o Ciudad de México fueron centrales en los diferentes procesos independentistas de sus países, no se puede desconocer que por los intereses económicos y dinámicas urbanas la conservación de estos espacios únicamente se materializó en acciones como quitar los pañetes

de algunos edificios para que se vieran más coloniales, mientras se daba paso a la construcción de nuevos ejes viales como la Avenida 20 de Noviembre en la Ciudad de México, Manuel Rodríguez en Santiago de Chile o Fernando Mazuera en Bogotá, las cuales arrasaron con tejidos históricos, bajo un interés que privilegiaba la movilidad sobre el patrimonio.

La segunda mitad del siglo XX estuvo marcada por diferentes hitos que sin lugar a dudas impactaron en la concepción y planificación de las ciudades, aunque la influencia del pensamiento del norte global persiste como una continuidad de la experiencia de los planes urbanísticos de Le Corbusier o Wiener y Sert en América Latina (Almandoz, 2007; Cetto, 1975), empiezan a darse rupturas entre los modelos teóricos de los maestros y las realidades presentadas en dicha región.

Por ejemplo, leer las memorias del CIAM VIII de 1951 y su propuesta del *“corazón de la ciudad”*, tiene mucho sentido en una Europa devastada por la guerra y con unas ciudades que empezaban a disminuir su velocidad de crecimiento poblacional, por lo tanto, se volvía prioritario reconstruir los centros. Mientras tanto, las ciudades de América Latina no solo vivían una explosión demográfica, sino que habían empezado fuertes procesos de descentralización de las funciones que tradicionalmente albergaba el centro de la ciudad que llevaron a que la inversión económica se priorizara en el desarrollo de otras zonas de la ciudad (Cortés, 2007; Schteingart, 2001).

Durante la década de 1960 la población urbana de América Latina creció de 108.089.000 a 159.188.000 habitantes a un promedio de 5.100.000 personas por año. Esa cifra representa el 75% del crecimiento total de la población del área durante esa década (Hardoy, 1983, p. 63).

La constante expansión urbana de las ciudades permitió identificar los antiguos sectores fundacionales, como centros -geográficos- en medio del crecimiento de la ciudad, así como se les empezó a conocer como ese ‘otro’ espacio urbano, que popularmente desde la mitad del siglo XX se les conoce como centro histórico, sector antiguo o centro fundacional dependiendo del país.

No es coincidencia que para la década de 1960 empezaran a aparecer discusiones más específicas sobre la conservación de espacios urbanos, como la promulgación de la Carta de Gubbio, la Carta de Venecia (1964) o las Normas de Quito (1967). Pero aún así, continuaba la ‘falta de interés’ por delimitar los centros históricos de las capitales, ya que a pesar de que estaban viviendo una descentralización funcional todavía representaban simbólicamente el poder del Estado (Jaramillo, 2006; Lefebvre, 2014).

Tabla 1 Declaratoria de centros históricos y sus niveles en las 10 ciudades más pobladas de América Latina

CIUDAD	Población (millones)	Tipo de declaratoria	
		Nacional	Mundial
Sao Paulo	12.1	N.A.	N.A.
Ciudad de México	8.9	1980	1987
Lima	8.7	1972	1991
Bogotá	7.7	1963	N.A.
Río de Janeiro	6.5	N.A.	2012
Santiago de Chile	6.2	1986	N.A.
Buenos Aires	3.0	1979	N.A.
Brasilia	3.0	N.A.	1987
Quito	2.7	1984	1978
Guayaquil	2.7	1982	N.A.

Fuente: Elaboración propia a partir de información local de las ciudades y el portal de la UNESCO.

Una coincidencia que aparece en la segunda mitad del siglo XX es que las ciudades más pobladas de la región empiezan a ser patrimonializadas a finales de la década de 1970 y principios de 1980 (Tabla 1). Más allá del impacto que pudo tener la Primera Convención de Patrimonio Mundial de 1972, que en América Latina tuvo una estrecha relación con este renovado interés por la delimitación de centros históricos (Crespo, 2002). Vale la pena reivindicar la idea de la relación que tiene la aparición del ‘turismo de masas’ para finales del siglo XX (Bertram, 2002), y especialmente cómo se redescubre el valor –económico– de estas áreas centrales en términos patrimoniales.

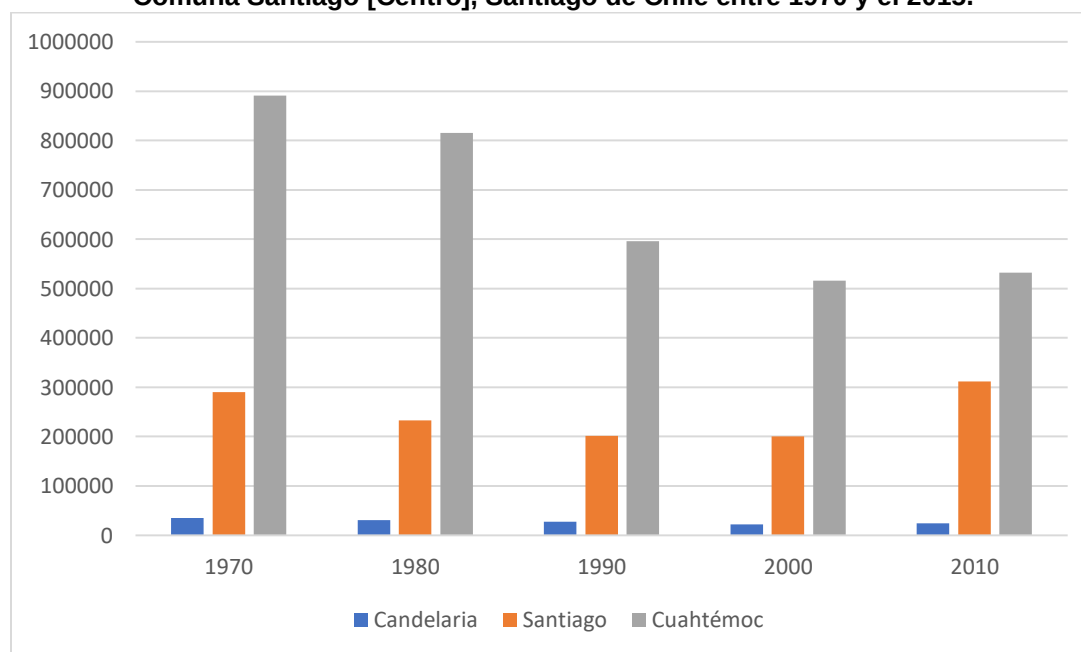
El criterio más ampliamente utilizado para la definición de los “límites” específicos de protección en los textos normativos recurre constantemente al periodo histórico que a cada país le interesa reivindicar. Por ejemplo, en algunas capitales como Santiago de Chile o Buenos Aires, se puede encontrar que a falta de edificios coloniales, hay una predilección por la conservación de los polígonos donde se encuentran los edificios academicistas del siglo XIX (Hardoy y Guttman, 1992). Mientras que en México gracias a la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de México de 1972, se clasifica el patrimonio como: monumentos arqueológicos a todos aquellos vestigios producidos antes de la llegada del Imperio Español, los monumentos históricos como los bienes de interés cultural generados entre la llegada de los españoles y el fin del Siglo XIX, y los monumentos artísticos a aquellas obras del siglo XX en adelante que cuenten con un “valor artístico relevante”.

Más allá de la predilección histórica que se tenga, como una constante en la delimitación de estos centros en América Latina, por encima del interés histórico siempre se privilegiaron los sectores donde tradicionalmente habitaron las clases

dominantes y, por ende, siempre eran las zonas que contaban con edificios más ornamentados o de escala monumental, mientras que en el caso de los sectores de habitación popular, aunque puedan ser contemporáneos de los denominados centros históricos, aparecen como de segunda importancia normativa y por ende quedan más vulnerables a su intervención (A. Álvarez, 2006; Melé, 2011).

En pleno proceso de expansión de las ciudades en la segunda mitad del siglo XX, y su correspondiente pérdida de población, se instauro el discurso del deterioro de los centros en muchas ciudades de América Latina (Contreras, 2011; de Urbina, 2012). Aunque es indudable la afectación física que tenían los inmuebles del centro, así como la acelerada disminución poblacional a lo largo de la segunda mitad del siglo XX (Tabla 2), las propuestas de intervención planteadas se enfocaban en recuperar la ciudad de los usos informales que se habían extendido en el centro, para ser entregados a manos del turismo o del sector de servicios, dejando de lado el problema de la recuperación habitacional (Jaramillo, 2006; Suárez Pareyón, 2004).

Tabla 2 Población en la Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México, La Candelaria, Bogotá y Comuna Santiago [Centro], Santiago de Chile entre 1970 y el 2015.



Fuente: Para Bogotá: 1973, 1985, 1993, 2007 (Manrique Gómez, 2013b), 2015 (Topofilia, 2018); Para Ciudad de México CENSO 1970, 1980, 1990, 2000, 2010 (inegi.org.mx); Para Santiago de Chile: 1970, 1982 y 1992 (CELADE, 1993) ; 2002 y 2015 (MSC, 2015).

Hay un pequeño cambio que empieza a aparecer en la década de 1990, donde, programas como “Échame una Manita” de 1991 en la Ciudad de México, el Plan de recuperación del Pelourinho en 1991 o en el Plan de Rehabilitación del Centro

Histórico de Quito en 1996, muestran una nueva forma de entender la intervención en las áreas centrales. No obstante, cuando se revisan las correspondientes propuestas de vivienda de estos proyectos como la Nueva Santa Fe de 1989 en Bogotá, el programa de “repoblamiento de la Comuna de Santiago” de 1990 o el “Bando 2” de 2001 en la Ciudad de México, se evidencia una doble problemática: donde, a la par que no hay un aumento significativo de población, estos nuevos proyectos han aumentado la segregación socioespacial a causa de la sustitución poblacional que llegó en la segunda mitad del siglo XX, principalmente de personas con un mayor nivel socioeconómico (Salinas, 2013).

En otras palabras, política de ciudad y centralidad sin política de financiamiento no es posible. De allí que si se quiere dotar de sustentabilidad a la política de la centralidad histórica en América Latina, es imprescindible definir una política sobre financiamiento acorde al proyecto de centralidad que se requiere para la ciudad (Carrión, 2013, p. 14)

La recuperación de los centros históricos, es parcializada y desigual, casi nunca se da de forma integral, aunque contemple criterios culturales, los aspectos políticos y económicos han determinado de cierta manera su modelo central de intervención (Carrión, 2013). Entrado el siglo XXI estos modelos siguen reproduciendo la segregación social desde el mismo discurso de elitización del patrimonio y sus diferentes problemáticas que se envuelven dentro de este límite reconocido como centro histórico.

La propuesta de centro histórico que se quiere construir desde esta investigación busca abolir su lectura como ‘isla urbana’ y reconoce, dentro de su condición **relacional y referencial**, que las dinámicas de interdependencia con su contexto ‘no-histórico’ conforman una relación porosa de centro/pericentro. Hay que recordar que estas relaciones se dan, en primera instancia porque el centro (histórico) sigue siendo un lugar de reproducción del capital (Lefebvre, 2014), y a su vez es un lugar lleno de contenidos, imágenes y símbolos en constante disputa entre intereses hegemónicos de grupos que controlan al Estado y los habitantes de estos territorios (Lefebvre, 2013).

Este tipo de disputas lleva a que el patrimonio, se bifurque entre un discurso oficial de Estado a través del cual se interviene/controla el territorio bajo el argumento de la salvaguarda de un espacio urbano y, a la vez, desde una [re]significación social, el patrimonio empieza a ser utilizado como un ejercicio de resistencia, como un lugar de identidad para las comunidades.

Estos ejercicios son cada vez más frecuentes gracias a una ‘democratización’ del patrimonio, donde este tema deja de ser únicamente una discusión desde la academia o el Estado y empieza a ser tomado como parte de la cotidianidad de los habitantes.

La cuestión de la centralidad en general, y de la urbana en particular, no es de las cosas más fáciles, pues atraviesa de parte a parte la problemática del espacio (Lefebvre, 2013, p. 365)

1.2.3. *El pericentro y el regreso a la ciudad central dentro del contexto latinoamericano.*

Las ciudades a lo largo de su historia han tenido diferentes formas de transformarse, convirtiéndose en el mejor producto inacabado de la sociedad. Ya sea desde las intervenciones estatales, los movimientos del capital o la participación ciudadana. El continuo trasegar que han tenido los asentamientos humanos se vuelven el perfecto pretexto del que parten diferentes investigaciones en los posgrados de urbanismo.

El regreso a la ciudad central desde esta investigación toma dos grandes premisas ya mencionadas en el primer apartado de este capítulo. La primera de ellas es entender el binomio ‘centro-escasez’ del cual hablaba Lefebvre (2013), donde confluyen la crisis del modelo expansivo de la ciudad, con la voluntad colectiva por querer revertir los procesos de despoblamiento de los centros. Por otra parte, se reconoce que “*el capitalismo necesita producir espacio para sobrevivir*” (de Mattos, 2015, p. 40), por lo que este regreso más que prevenir la destrucción del patrimonio o tener un impacto real en el aumento de población en el centro, ha resultado en una ‘excelente’ mega operación inmobiliaria, que aprovecha las brechas de renta de unos sectores que empiezan a ser [re]valorizados tanto por la inversión pública, como por el establecimiento de un nuevo paradigma de formas de habitar la ciudad, específicamente la ciudad central.

Las preocupaciones de las primeras investigaciones que hablan de las manifestaciones que ha traído este regreso a la ciudad central se podrían clasificar en tres grandes corrientes que están profundamente vinculadas. Por una parte, están todos aquellos trabajos que se centran en la inversión pública en los centros históricos, principalmente aquellos de la primera década del siglo XX (Carrión, 2004; Coulomb, 2001a; Mesías y Suárez Pareyón, 2002). A pocos años de estos primeros estudios comienza una ola de trabajos sobre gentrificación, como una consonancia entre estas nuevas operaciones estrategias de activación de la ciudad central y los procesos de desplazamiento de habitantes tradicionales (Contreras, 2011; de

Urbina, 2012; Delgadillo, 2005). Por último, de forma un poco más reciente, aparecen las investigaciones relacionadas con el análisis de los precios del suelo y el mercado inmobiliario, como una forma de aproximarse a la circulación del capital en el centro (Lacerda, 2018; López Morales et al., 2014a; J. Sepúlveda, 2017). El vínculo entre estas tres corrientes, se estudia a través de la categoría de lo pericentral, desde el enfoque dialéctico de las tres tensiones que se identificaron de la producción capitalista de la ciudad, como es el caso de la dominación estatal, la producción mercantil y la apropiación social (Lefebvre, 2013).

A diferencia de las pocas definiciones que se encuentran del concepto de 'espacio pericentral' en diccionarios de geografía, como la que aportan Rubio y Zárate, quienes planean que estas áreas corresponden con *"el borde de la ciudad histórica, entendiendo por ella la ciudad anterior a la gran expansión de los años veinte y treinta"* (Rubio y Zárate, 2010, p. 64). Desde esta investigación se propone que esta área intermedia no tiene una delimitación geográfica precisa, sino que desde su condición dialéctica 'centro-pericentro-periferia', sirve para visibilizar los conflictos que presenta este regreso a la ciudad central.

Desde lo político-administrativo, una de las formas de visibilizar estos conflictos es a partir de los polígonos delimitados como centro histórico y las áreas estratégicas que señala la planeación urbana en la centralidad urbana, donde las acciones de conservar y desarrollar entran en una constante contradicción al momento de tomar decisiones sobre esta zona de la ciudad. Y así mismo, por las mismas condiciones normativas, el pericentro se encuentra más desprotegido al momento de enfrentar su activación. Desde la mercantilización de la ciudad, elementos centrales como la vivienda se vuelven un objeto de consumo, pensado desde la rentabilidad, por lo que es común encontrar nueva oferta de vivienda buscando las formas de extraer las mayores brechas de renta de los sectores periféricos. Por último, en la apropiación social también existe una estructura de centro-periferia, marcada tanto por el acceso a la propiedad privada, como por las acciones de renovación sobre territorios que no se encuentran en sintonía con intereses hegemónicos estatales o de grupos dominantes.

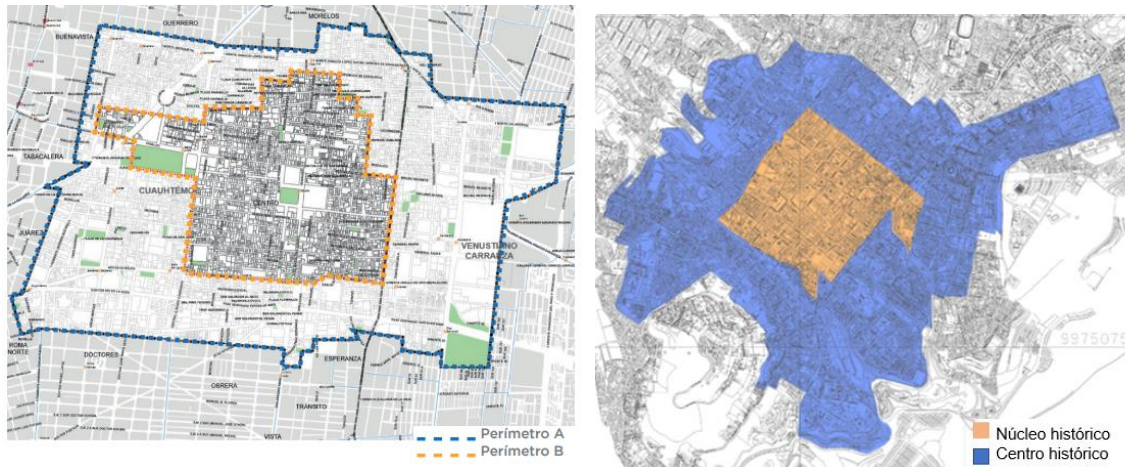
Tomando en cuenta esta perspectiva, la disputa en el área pericentral no debe ser vista como totalidad cerrada, sino que se trata de flujos que se superponen resultado de un sistema de relaciones sociales que existen en el espacio. Lo pericentral por ende, es un concepto poroso, en el que su extensión territorial se puede contraer y retraer, no solo a lo largo del tiempo, sino que va a depender del enfoque particular sobre el conflicto que se esté observando. A continuación, se desarrollan un poco más estas relaciones que se encuentran entre la conformación del pericentro y las tensiones resultantes de este fenómeno del regreso de la ciudad central.

- *La instrumentalización de la ciudad central desde las políticas de conservación del patrimonio.*

Una de las formas como se empieza a institucionalizar la ciudad central es a partir de la definición de los polígonos que se denominaron centros históricos. Como se discutió en el numeral anterior, estos polígonos aparecen, en principio, por una necesidad de definir un área de control a la cual se le aplican diferentes criterios de conservación, principalmente las áreas donde se encuentran una gran cantidad de edificios históricos con gran ornamentación. Debido a las fuertes presiones urbanísticas que tienen estas áreas, sobre todo en las ciudades metropolitanas (Hardoy y Guttman, 1992), y la incapacidad que han tenido estos polígonos de controlar la destrucción de su patrimonio, la UNESCO planteó una serie de recomendaciones para que cada centro histórico delimite sus zonas de amortiguamientos, que sirven como área de transición entre el desarrollo de la ciudad y el área de conservación (Werneck Lima y Mesentier, 2017).

En términos semánticos, la definición del centro histórico aparentemente se vuelve más amplia, pues en casos como el de la Ciudad de México o Bogotá, aunque los polígonos A -Protección- y B -Amortiguamiento- comprenden en su totalidad al 'centro histórico'. En términos normativos lo que se empieza a observar en este regreso al centro es que el polígono A, al tener la mayor presencia de inmuebles patrimoniales monumentales, en una primera etapa concentra la mayor cantidad de proyectos estratégicos enfocados en la recuperación de espacios públicos principalmente para usos turísticos o comerciales (Arregui, 2007; Suárez Pareyón, 2004), mientras que los proyectos de redensificación poblacional que se empiezan a construir en las dos últimas décadas del siglo XX, así como otros inmuebles que no se destinen al comercio o al turismo, terminan construyéndose en el perímetro B (Díaz Parra, 2015; Inzulza y Galleguillos, 2014; Sepúlveda, 2017) .

Estos polígonos B usualmente se caracterizan por ser, en gran medida, las zonas industriales de finales del siglo XIX y principios del siglo XX, o por estar compuestos por barrios y zonas de mercado popular que no han sido valoradas como patrimonio, en parte, por el sesgo elitista que existe en las clasificaciones patrimoniales (Ribeiro, 1998), a las cuales les va a corresponder zonas con mayores flexibilidades normativas para desarrollar edificios en alturas o englobes de lotes sin inmuebles de conservación.



Plano 1 Delimitaciones de polígonos de protección de la ciudad central en Ciudad de México (izq.) y de Quito (der.) .

Fuente: (izq.) Plan Integral de Manejo CDMX 2017;

(der.) <https://revistascientificas.cuc.edu.co/moduloarquitecturacuc/article/download/3192/3106>

(consultada el 13 de enero 2020)

Más allá de la discusión normativa, las acciones puntuales de los Estados para buscar este regreso al centro se encuentran en los proyectos de recuperación que empiezan a aparecer con mayor intensidad a partir de la década de 1980, donde los actores públicos se enfocan en las intervenciones en espacios públicos emblemáticos como la Calle del Comercio en La Paz, la Calle de Madero en Ciudad de México o la Avenida Jiménez en Bogotá, los cuales reavivaron el interés por invertir en el centro (Carrión, 2001; Delgadillo, 2017; Díaz Parra, 2014; Montoya Garay, 2014). A la vez que se ejecutaban este tipo de proyectos y se daba el debate de la recuperación de los centros históricos, la liberalización del mercado de suelo a través de la flexibilización de las normativas de edificabilidad de las áreas pericentrales se ampliaba, específicamente en aquellos corredores que conectaban al centro con otras zonas financieras o de alta renta de la ciudad (Colin, 2017; Contreras, 2010; de Mattos, 2008; Lacerda, 2018; Pradilla, 2014b). Pedro Abramo (2011) retoma la idea de *“la mano invisible”* para señalar que estas actuaciones políticas están estrechamente definidas en las reglas del mercado inmobiliario. Por ejemplo, para el caso de la Ciudad de México, Víctor Delgadillo (2011) registra que, en los procesos de revitalización del centro histórico, Carlos Slim, uno de los hombres más ricos del mundo, adquirió cerca de 63 inmuebles en el perímetro A y B, lo que lo convierte en un actor clave para la definición de estas políticas públicas.

Las intervenciones en la ciudad central en las primeras décadas del siglo XXI, de forma general se pueden agrupar en dos tipos: por una parte, desde las actuaciones puntuales a través de la intervención predio a predio, que son posibles gracias a estos ajustes en la edificabilidad; por otra parte, se encuentran las grandes intervenciones promovidas desde la utilización de instrumentos urbanísticos locales

como los planes parciales, las zonas especiales de actuación por cooperación, entre otras, donde gracias a las alianzas entre sector público y privado, se negocian las normativas a cambio de algunos beneficios, como la inclusión de vivienda social, espacios públicos o construcción de equipamientos.

Los poderes públicos parecen encontrarse en una perpetua espera de la inversión o reinversión de actores privados. Se considera que la acción pública debe canalizar una parte de los inversionistas privados hacia los centros de las ciudades, mientras que estos últimos se interesan en otras partes de la ciudad (Melé, 2011, p. 230)

Es necesario resaltar que para el caso de las actuaciones a gran escala, en primera instancia se suelen enfrentar contra los planes de gestión y conservación de los centros históricos, al poner el acento en la renovación urbana como el principal camino para revitalizar la ciudad central (López Morales et al., 2014b), dejando atrás cualquier rastro de su pasado. Basta revisar proyectos como el “*Plan Maestro Barrio Letrán*” en la Ciudad de México, que según sus desarrolladores propone la construcción de 18 torres dedicadas a oficinas, plazas comerciales y vivienda³, así como, por nombrar uno de los proyectos de renovación urbana de Bogotá, se encuentra el “*Plan Parcial de San Bernardo*” donde se demolió por completo el tejido histórico para proyectar 180 mil m² de nuevos desarrollos inmobiliarios que se irán edificando en los próximos años (SDP, 2007).

El problema con este tipo de actuaciones, más allá de la inminente transformación del paisaje urbano, se da desde el desigual juego de intereses que se ponen en estas negociaciones, donde, en la mayoría de ocasiones no se toma en cuenta a los habitantes tradicionales de estos territorios al definir unas reglas de juego que terminan siendo mucho más atractivas a los intereses de los inversionistas. No es gratuito que esto desencadene los fuertes procesos de desplazamiento forzado, o gentrificación que ya han sido ampliamente estudiados por otros autores como Víctor Delgadillo (2008), Yasna Contreras (2011) o Amparo de Urbina (2012), entre muchos otros autores y autoras en la región.

³ <https://altiusgroup.com/project/barrio-letran/> (consultado el 10 de junio del 2021)

- *La mercantilización de la ciudad central: Y el desarrollo predio a predio en la ciudad central.*

La modalidad más extensiva en la que se ha dado esta revalorización del suelo urbano (de Mattos, 2015) es la actuación de predio a predio, en la cual se encuentran los vacíos normativos de los instrumentos locales para albergar unas nuevas torres de oficina, vivienda, edificios híbridos o, en casos como el de Santiago de Chile y Bogotá, nuevos complejos universitarios. Desde lo normativo ya se mencionaba cómo la ubicación de estos proyectos en el espacio pericentral responde a la flexibilidad normativa y a la menor presencia de inmuebles patrimoniales. Desde lo económico, en el numeral anterior, ya se enunciaba cómo hay una predilección por estas zonas que tienen un menor precio de suelo, lo que se traduce directamente en mayores capturas de brechas de renta. Para Francisco Sabatini (2015) la activación de estos lugares responde a “*ciclos inmobiliarios localizados*”, en los cuales se hacen evidentes los conflictos resultados de un proceso de colonización de ciertas zonas privilegiadas en relación al centro.

Esta activación de sectores específicos de la ciudad muestra un rasgo característico del área pericentral, donde a diferencia de los postulados de la Escuela de Chicago, que asumían que la ciudad distribuía sus actividades concéntricamente, el “*orden moral*” del que hablaba Soja (2008) ahora se va a manifestar en un tipo de oferta diferenciada para la población tipo, caracterizada más por su capacidad de pago que por ofrecer algún diferencial en los proyectos arquitectónicos.



Imagen 1 Contraste entre nuevos desarrollos inmobiliarios predio a predio y los paisajes tradicionales (izq.) “Estación Central” en Santiago de Chile; (der.) “Livin X” en Bogotá.

Fuente: Izq. <https://www.urbanlivinglab.net/vivienda-sovietica/> (consultado el 21 de mayo de 2020); der. Google Street View

Lo que van a tener en común estos proyectos, independientemente del sector en el que se encuentren, es que este reciente tipo de urbanización de la ciudad central puede verse enmarcado dentro de las lógicas del mercado formal que Pedro

Abramo (2011) explica a través de una de las acepciones de la ciudad com-fusa⁴, donde a la vez que se da una inherente *“innovación espacial”* en la búsqueda de una ciudad más COMcompacta, la construcción de estas nuevas torres, bajo el modelo de comunidades cerradas, termina consolidando una ciudad diFUSA que tiene poca interacción con su contexto.

Uno de los mayores conflictos que trae este tipo de urbanización son los procesos de *“transición demográfica”* (Contreras, 2011, p. 90), los cuales a la vez que exaltan las diferencias socio-económicas que históricamente han existido en estos territorios, empiezan a ‘colonizar’ no solo sectores que anteriormente eran principalmente habitados por personas de menores recursos, como la colonia Guerrero o Doctores en Ciudad de México o las Cruces y Santa Bárbara en Bogotá, sino que incluso este fenómeno se evidencia en sectores más asociados a la clase media/alta como La Macarena en Bogotá o Ñuñoa en Santiago de Chile (López Morales y Meza Corvalán, 2015; J. Sepúlveda, 2017). Más allá de un problema de composición arquitectónica, o únicamente de rupturas del paisaje urbano, los conflictos que generan estos cambios abarcan desde la afectación a la calidad de vida por el tamaño de las nuevas viviendas y la afectación de la asoleación y ventilación de los predios vecinos, hasta fuertes presiones a causa del aumento de los precios del suelo, que terminan impactando en los servicios que se ofrecen en el entorno (Delgadillo et al., 2016).

El acceso a una vivienda digna, a un precio accesible, se vuelve cada vez más difícil de conseguir, no solo por los elevados costos del suelo que ha llevado a que en Santiago de Chile, tan solo en el periodo entre 2008 a 2016 se registren aumentos hasta del 80% en diferentes comunas centrales (Pozo, 2016), sino porque incrementa la segregación espacial al elitizar nuevas zonas de la ciudad central. Este tipo de ‘nuevos’ procesos de relocalización habitacional a causa del regreso a la ciudad central, enfrentan las teorías de la década de 1990 en la cual se decía que únicamente *“los pobres están dispuestos a pagar alquileres exagerados por un cuarto en ubicaciones centrales, sacrificando espacio y calidad de servicios sanitarios a favor de una mejor accesibilidad a mayores oportunidades de ingreso”* (Hardoy y Guttman, 1992, p. 217).

Como lo explica Yasna Contreras (2017), dentro de estas últimas décadas lo que se empieza a identificar es que gran parte de la población que ha regresado al centro, no son únicamente *“gentris”* o habitantes *“precarios”*, sino que existe una extensa población de habitantes de clases medias, profesionales, que están

⁴ La otra acepción asume este concepto de la ciudad com-fusa, como el enfrentamiento del modelo expansivo, contra el de redensificación que viven actualmente las ciudades latinoamericanas.

dispuestos a vivir en apartamentos de 15 a 30 m², o compartir con 3 o 4 amigos, para poder estar más cerca a sus trabajos o a la vida cultural que ofrece este nuevo paradigma de regresar a vivir en el centro (Inzulza y Galleguillos, 2014).

Para Ibán Díaz y Luis Salinas (2016) la construcción de un nuevo paradigma de vida, dirigido a un tipo de consumidor específico, es fundamental en los procesos de mercantilización y gentrificación de la ciudad central. Es así como ya no importa tanto el diseño de la vivienda que se está ofreciendo, como la estrategia de divulgación de las facilidades que tiene el entorno en el que se encuentra. Esto tiene una implicación directa en el valor de uso del espacio habitacional, en el cual a partir de los imaginarios urbanos y de la creación de un nuevo estilo de vida (Bourdieu, 1998) se logra crear un mercado basado casi por completo en el valor de cambio (Daher, 2015).

- *Transición poblacional, gentrificación y resistencia.*

Dentro de este regreso al centro ha existido un fuerte proceso de movimiento de poblacional, ligado a la resignificación de la ciudad central, producto tanto de la mercantilización de esta área de la ciudad como de los ejercicios de resistencia por parte de las comunidades que han empezado a buscar estrategias para defenderse del asedio inmobiliario que vive la ciudad central en la actualidad. Aunque vengan de aristas aparentemente contradictorias, el argumento que reivindican ambas partes, tiene dentro de sus puntos de encuentro la disputa por el patrimonio urbano en este territorio.

Más allá de las diferentes nociones que se le puede asignar al patrimonio urbano desde lo histórico, económico, cultural o político. Hay que entender que estos elementos no solo tienen funciones rememorativas o decorativas, sino que principalmente van siendo [re]significados a través del tiempo (Baudrillard, 1969). Por lo tanto, uno de los elementos más importantes del patrimonio, proviene de algo que la economía política olvidó estudiar, como es el caso del “valor de signo” (Baudrillard, 1969, p. 195) que tiene dos acepciones importantes. De un lado, el signo como un símbolo que representa y que es reconocible para varias personas. Por otro lado, el signo como signifiante para quienes se han apropiado de estos lugares o inmuebles.

Los desarrolladores reconocen el potencial del valor de signo y particularmente la representación de estos símbolos, los cuales son cooptados por las diferentes estrategias mercantiles que vuelven al patrimonio un objeto de consumo (Inzulza y Galleguillos, 2014; Vera, 2018). Esta estrategia tiene un impacto incluso a escala global, como lo evidencia Carlos de Mattos cuando expresa que las ciudades

actualmente se encuentran en una *“búsqueda de distintividad para mejorar su posición competitiva, muchas de ellas tratan de realzar o generar algún tipo de elemento simbólico”* (de Mattos, 2010, p. 97). Es por esto que en este proceso de mercantilizar la ciudad central, no se encuentran solo los desarrolladores sino que los gobiernos locales y nacionales han dejado la puerta abierta para que se den este tipo de acciones.

Desde los estudios sobre gentrificación, se puede encontrar un link directo en el que se señala que estos ciclos de *“valorización, desvalorización y revalorización”* de la ciudad central (Díaz Parra, 2016, p. 130) han capturado la atención de un nuevo grupo de población de clase media caracterizado principalmente por *“solteros, familias jóvenes, trabajadores del ámbito cultural, profesionales extranjeros, etcétera, con mayores necesidades de exposición social que satisface el centro de la ciudad”* (Díaz Parra, 2016, pp. 135–136). Este tipo de perfiles, que aparecen casi que de forma invariable en los estudios de caso que hablan de ciudades como Santiago de Chile, Quito o Lima, entre otras (Castillo, 2015; Hernández Cordero, 2015; López Morales et al., 2014a), se les señala como uno de los principales causantes de los procesos de gentrificación, al querer sacar provecho de las ventajas que trae la centralidad. Sin embargo, algunos otros autores (Delgadillo, 2016a; Díaz Parra, 2016) reconocen que finalmente el mercado y el Estado lideran estos procesos y que, en última instancia, los nuevos habitantes son solo una pequeña parte del proceso.

La necesidad de reconocer quiénes son estos nuevos tipos de habitantes trae una importante confrontación a la discusión del concepto de Gentrificación, no porque exista una negación del proceso en sí mismo, sino porque desde la visión de estos *“nuevos precarios urbanos”* (Contreras, 2017) se puede complementar la definición de este concepto entendiendo tanto los nuevos paradigmas de vivir en el centro, en medio de una imposibilidad al acceso de oferta de vivienda digna y accesible.

Por lo que concierne a la lucha de clases, su papel en la producción del espacio es fundamental, pues clases, fracciones y grupos de clases conforman las agendas de la producción espacial (Lefebvre, 2013, p. 113)

Las disputas que se enmarcan en medio del regreso a la ciudad central no solo activan el mercado inmobiliario, sino que los habitantes tradicionales de estos sectores no son expectantes de este proceso y empiezan a buscar formas de permanecer en sus territorios. Una de las formas mediante la que han conseguido resistir implica la reivindicación de la conservación del patrimonio cultural como parte de sus luchas.

Estos ejercicios que se pueden rastrear principalmente a partir de la segunda mitad del siglo XX se apoyaban en los marcos jurídicos de patrimonio local, los cuales protegen la demolición de los inmuebles al estar inscritos dentro de los polígonos declarados como centros históricos. Desafortunadamente, como se mencionó en el numeral 1.2.1, esto aplica sobre todo para zonas que se encuentran dentro de los polígonos A de conservación. Los habitantes que se encuentran en las zonas pericentrales, o en los mismos polígonos B –si es que existen normativamente–, al no contar con este tipo de declaratorias han buscado la forma de patrimonializar sus barrios para resistir contra la presión inmobiliaria (Contreras, 2010; López Morales y Meza Corvalán, 2015). Probablemente uno de los casos más conocidos en Latinoamérica es el caso de la iniciativa de los vecinos del barrio Yungay, en Santiago de Chile, para que su sector fuera reconocido como ‘zona típica’, que es la figura normativa chilena utilizada para declarar sectores urbanos patrimoniales (Colin, 2017). La búsqueda de estas comunidades era frenar la gran cantidad de desarrollos que estaban apareciendo en el sector a raíz de esta revalorización que había tomado la vida en el centro, principalmente a partir de la década del 2010.

Si bien en la actualidad este tipo de medidas podrían clasificarse de ‘exitosas’ al haber bajado el ritmo de la producción inmobiliaria en la zona (Ibarra y González, 2021), es necesario reconocer que a partir de las formas en las que se reinventa el capitalismo, potencialmente aparecen dos formas de desplazamiento que pueden entrar en acción como son: la [re]valorización de estas zonas ubicadas de forma privilegiadas, las cuales se contraponen a los barrios que se desarrollaron intensivamente en altura, y, por otra parte, la aparición de servicios terciarios para población de mayores ingresos que terminan afectando a las comunidades tradicionales y las vuelven sujetos de desplazamiento (Contreras y Gatica, 2015).

La aproximación conceptual al regreso a la ciudad central que se planteó en los numerales anteriores enmarca la discusión general bajo la cual se sustenta el estudio de este fenómeno. Sin embargo, uno de los retos más grandes es establecer cómo se puede estudiar este conflicto cambiante, desigual y asimétrico, dentro de un caso de estudio muy específico, debido a que esto implica proponer nuevos cruces metodológicos para acercarse a la comprensión del fenómeno a estudiar.

1.3. Puente metodológicos entre teoría y praxis.

La importancia de los puentes metodológicos entre teoría y praxis no solo vienen de un interés por asegurar un mayor rigor en el proceso de investigación, sino que parte del reconocimiento de que las manifestaciones físicas que observamos de un fenómeno en el espacio no se explican por sí mismas al responder a lógicas que están más allá de lo material (Lefebvre, 2011). Tanto Daniel Hiernaux (2004) como

Carlos de Mattos (2015) sostienen que detrás del planteamiento de Henri Lefebvre existe una propuesta metodológica en la cual se invita constantemente a entender las relaciones entre las manifestaciones físicas en el espacio y las prácticas sociales.

el análisis de los problemas llamados "urbanos" en el modo de producción capitalista, no puede consistir en el descubrimiento o la construcción de un "sistema urbano" moderno o de un "poder urbano" sino en sacar a la luz las contradicciones propias de los fenómenos urbanos entrados en el proceso global.

La simples descripción del caos o del malestar urbano a la manera de una fenomenología, no convendría a este método y a esta orientación, sólo puede tratarse de un análisis, empleando conceptos, desarrollándose en una teoría, en caminado a la expansión global del proceso (Lefebvre, 2014, p. 121)

A continuación se plantean cuatro enunciados que permiten entender algunos lineamientos metodológicos bajo los cuales se estructura la investigación. En primera instancia, se pone como eje central la necesidad de reconocer la categoría de lo pericentral como un ejercicio transversal de análisis, desde la cual se construye el área de observación de lo empírico. Posteriormente se dan unos breves lineamientos de las tres tensiones que interesan a esta investigación –dominación estatal, mercantilización de la ciudad y apropiación social/ estado, mercado y sociedad civil–, los cuales corresponden a cada uno de los capítulos de la tesis. En los enunciados que aparecen a continuación, únicamente se resaltan algunos elementos teóricos que se consideran pertinentes dentro de la propuesta metodológica, aspectos más puntuales de cada uno de ellos se desarrollarán en cada capítulo.

1.3.1. El espacio pericentro y su importancia para la definición del “área de estudio”.

La delimitación de un área de estudio, en el sentido más tradicional de tener un polígono fijo en el espacio, se vuelve un problema contradictorio dentro del materialismo dialéctico en la medida en que se entiende que los fenómenos urbanos sobrepasan las líneas administrativamente definidas. Apoyarse en el concepto de espacio pericentral, ayuda a superar esta limitación, en tanto que lejos de tener un área geográficamente delimitada, en primera instancia se tiene un concepto que en sí mismo es dialéctico “periferia-centro”, y, en segunda medida, se parte de la premisa de que este espacio pericentral lo conforma la cambiante tensión entre aspectos político-administrativos, económicos y sociales.

La existencia de esta área pericentral no desconoce la importancia de estos límites administrativamente impuestos, como es el caso de la definición del polígono de protección del centro histórico o las áreas de planeación; al contrario, se nutre de estos polígonos para evidenciar sus contradicciones. Es por esto que a diferencia de tener un área de estudio, se proponen áreas de observación del fenómeno que permiten determinar ciertas extensiones según la naturaleza del problema. Vale la pena acotar que el área de observación es una la totalidad abierta (Lefebvre, 2011), que permite entender particularidades de este problema a una escala definida, pero se reconoce que las problemáticas estudiadas en esta investigación, que se acota a la ciudad central, no se encuentran disociadas de las lógicas del proceso de urbanización del área periurbana de la ciudad.



Plano 2 Comparación entre los límites de las UPZ y los polígonos preliminares de área afectada y zona de influencia para el centro histórico de Bogotá [sin cerros]

Fuente: (IDPC, 2019).

Por ejemplo, en el ámbito político-, a pesar de que se encuentran los polígonos más “claramente” definidos por los actos administrativos, es donde mayores contradicciones se encuentran. Si observamos el caso de Bogotá, y nos enfocamos

en entender las delimitaciones de las Unidades de Planeación Zonal o la propuesta de “centro ampliado” (SDP, 2007), desde la concepción del desarrollo urbano nada tiene que ver con los límites de conservación del centro histórico y esta discusión sigue vigente. Después de todo, ni siquiera se retomaron esos límites en la reciente delimitación de una zona de influencia para el centro, aprobada en el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá (2021).

Ahora bien, si se intenta reconocer el límite de esta ‘pericentralidad’ económica, los límites anteriormente mencionados se desdibujan por completo, de modo que una forma de poder organizarlos es a partir del entendimiento de la estructura asociada a los usos de suelo. En esa medida, de forma general se encuentra que mientras que en los corredores principales, aparecen los usos terciarios que tienen mayor capacidad de pago, la vivienda empieza a quedar relegada a las zonas aledañas a estas vías principales. Aun así, no se puede negar que estas lógicas en las áreas centrales tienen elementos singulares, como la distribución desigual de los soportes de actividades turísticas dentro de los centros históricos.

La actividad comercial y de servicios junto con los talleres asociados al centro histórico ha encontrado en las reglas del mercado inmobiliario la mejor manera de asegurar una presencia apabullante. En efecto, su capacidad de pago superior a la de los intereses culturales y viviendistas le ha permitido pagar alquileres superiores (Morales Schechinger, 2010, p. 106)

Este conflicto que se evidencia desde la pericentralidad económica, trasciende a la estructura de segregación socio-espacial, donde los conflictos de clase que ha suscitado el regreso al centro deben ser entendidos como: *“la esencia metodológica del materialismo histórico no puede, pues ser separada de ‘la actividad crítica práctica’ del proletariado: ambos son momentos del mismo proceso de evolución de la sociedad”* (Lukács, 1970, p. 55). Desde estas disputas es que se quiere traer el discurso de la gentrificación, al entender esa confluencia entre el interés que tienen las clase dominante sobre el centro y cómo existen unos ejercicios de desplazamiento de este pericentro que se revaloriza y resignifica en medio de estas transiciones poblacionales. No es gratuito que Lefebvre señalara que las contradicciones más fuertes de esta producción del espacio capitalista se dan entre el espacio dominado y el apropiado, cuando propone que: *“el espacio dominado y el espacio apropiado pueden ir juntos. En realidad deberían combinarse, pero la historia (la de la acumulación) es también la historia de su separación y de su contradicción”* (Lefebvre, 2013, p. 214).

Teniendo las tres premisas anteriores, más que caer en la definición específica del área de observación, se quería sustentar por qué justamente no se tiene un límite específico. Incluso desde temas prácticos como la toma de información de fuentes oficiales de la ciudad, no existe esta unificación de datos porque en ocasiones viene desagregada por unidades de planeación zonal y en otros casos por localidades. Por lo pronto, lo que se puede exaltar es que aunque existen ciertos elementos que ayudan a referenciar la estructura del centro, donde por ejemplo, al fijar La Candelaria como un centro definido por su declaratoria de centro histórico, la perspectiva de la centralidad urbana ayuda a entender un espacio pericentral que se desborda a partir de las actividades terciarias, mientras que en una perspectiva ‘global’ de esta ciudad central muestra que la ubicación e intereses de la población es desigual en sus formas de vivir y apropiarse de estos espacios.

La lucha por el espacio se ha tornado ardua y sofisticada. Esa complejidad incluye la lucha objetiva por el control del suelo como base del capitalismo inmobiliario, así como la disputa subjetiva entre estigmas territoriales (y otros discriminadores) y las formas de contestación que surgen desde la base social y, potencialmente, desde las políticas urbanas (Sabatini, 2015, p. 70)

1.3.2. Dominación estatal, políticas públicas y sus polígonos de actuación.

La producción de las políticas públicas de planeación de la ciudad no se puede deslindar del sistema económico adoptado por sus Estados, ya que este funge casi como una epistemología para las reglas que se quieren trazar en la ciudad. Reuniones como la del “Consenso de Washington” de 1989 han logrado que de forma unilateral, se instaure un modelo económico abierto a partir de acciones como la desregulación o la privatización de las empresas estatales en la mayor parte de América Latina, bajo la premisa de que el mercado es el mejor autorregulador de los recursos escasos (R. Martínez y Soto, 2012), por lo que en esencia el papel del Estado quedaría únicamente asociado a un gestor de recursos con una visión empresarialista (Harvey, 2007b).

Emilio Pradilla (2016) señala que los impactos de esta retracción del estado se evidencian directamente en la planeación urbana. En el momento en que la mayoría de gobiernos locales pierden la oportunidad de ejercer un control a través de los instrumentos normativos sobre la propiedad privada, en contravía, empiezan a ajustar las políticas públicas para que se dé la libre acción del capital inmobiliario sobre el desarrollo de la ciudad.

El análisis de las contradicciones entre los polígonos urbanísticos y de conservación ayudan a evidenciar diferentes elementos para reconocer la dominación estatal sobre la ciudad central. El primero de ellos y probablemente el más literal, tiene que ver con la instrumentalización del espacio (Lefebvre, 2015), donde cada decisión que se toma desde la superestructura estatal, al definir una norma de edificabilidad, un polígono de límites precisos o definir proyectos prioritarios que muchas veces definen externalidades favorables para la inversión privada, establecen los intereses del Estado de forma vertical sin ningún tipo de consulta a los habitantes del sector bajo lo que Lefebvre (2015) llamara la visión tecnocrática de la planeación.

Uno de los elementos centrales que existe detrás de la revisión de los cambios de estas delimitaciones a lo largo del tiempo, es leer las contradicciones de intereses que subyacen estos actos administrativos, para así llegar a descifrar y comprender los intereses que existen por estos espacios (Hiernaux, 2004). No se puede olvidar que estos límites en última instancia no son solo políticos, sino que tienen una gran repercusión económica y social, que se enlaza directamente con los cambios en los precios del suelo y los procesos de desterritorialización que son claves para consolidar la estructura de centro/periferia.

Además de los conflictos de intereses, un problema que aparece dentro de esa visión del espacio concebido por los tecnócratas (Lefebvre, 2013) es la forma en la que fragmentan el espacio para llevar a cabo sus propios intereses. Esta acción, a la vez que les permite construir un discurso ideológico de lo que es el centro, 'fragmenta' lo histórico/no histórico, construyendo un espacio en disputa entre la búsqueda por la conservación y la renovación de la ciudad, estos conflictos aparecen principalmente en el espacio pericentral, donde, en contraste con el patrimonio monumental del polígono A, el sesgo estético y socioeconómico no centralizado es una oportunidad para una dominación de un espacio que se considera más vulnerable política y socialmente (Soja, 1980).

No se puede olvidar que la intersección entre las normas y decretos como un ejercicio de definir reglas para el territorio, y su definición en polígonos de actuación como una forma de darle una base territorial, es la elaboración de programas y proyectos que son probablemente la manifestación física de un planteamiento ideológico traducido en acciones concretas que ayudan a medir impactos sobre la población y el territorio.

1.3.3. La mercantilización de la ciudad central y los precios del suelo.

Antonio Azuela (2016) afirma que la riqueza de una ciudad está en su suelo. En esa medida, uno de los principales motivos por los que se dan las disputas en el regreso a la ciudad central es por el control por ese suelo bien ubicado y servido, el cual se vuelve fundamental para la capitalización de las brechas de renta (López Morales, 2008). Desde el punto de vista económico, Samuel Jaramillo (1983) y Carlos Morales (2010) han señalado que las actividades económicas nunca se fueron por completo del centro, y lo que se ha dado podría describirse más como un proceso de relevo de dinámicas urbanas al interior de la centralidad y no tanto de una pérdida de atributos económicos asociados a su localización, funciones políticas y culturales.

Como se mencionó en el apartado anterior, desde los planteamientos económicos de Marx, específicamente desde la propuesta de la renta diferencial, se pueden entender diferentes aspectos de la disputa por el suelo de la ciudad central (Pradilla, 2014b). Sin embargo, Samuel Jaramillo (1983) cita directamente tres reflexiones tomadas de Mariano Arango (1975) que son fundamentales para profundizar en la mercantilización de la ciudad central:

- El factor situación predomina sobre la renta diferencial: Entre más facilidades tenga determinado sector de la ciudad, mayor puede ser el cobro de estos terrenos debido a la demanda de personas que quieren acceder a él.
- La renta urbana aumenta con el aumento de población: La localización del suelo urbano no es reproducible, en esa medida, entre más crece la mancha urbana, mayor es el precio de la centralidad.
- La renta urbana implica un monopolio del precio: A diferencia de la renta agraria donde el valor de los productos está autorregulado por los cultivos en las peores tierras, los propietarios del suelo pueden definir el precio que quieran de sus productos inmobiliarios.

Es necesario acotar que esta explicación de la renta diferencial está basada únicamente en la interacción del uso agrario con los grandes centros de consumo. No obstante, la multiplicidad de usos que se encuentran en las áreas centrales influye en la formación de dichos precios. Por lo tanto, *“como la tierra tiene usos competitivos, ésta tiende a utilizarse en el uso que sea más productivo”* (Correa, 2015, p. 112). Esta distribución de usos del suelo, aunque en gran medida se

autorregula, bajo las lógicas del mercado dependerá también de la relación con las zonificaciones que se determinan en los planes urbanísticos. Esto se refleja, por ejemplo, en la ‘imposibilidad’ de construir nuevas viviendas accesibles en el centro histórico sin una regulación estatal, debido a que la capacidad de pago del uso comercial o los usos asociados al turismo son más elevados que los de vivienda (Morales Schechinger, 2010). Por lo tanto, la construcción de estos conjuntos se realiza principalmente en la zona pericentral.

A diferencia de la construcción normativa de la ciudad central, que se estudiará en el capítulo 2, desde el análisis económico no resulta tan fácil definir unos límites físicos del territorio por lo que hay que recurrir a las dinámicas urbanas del lugar. En esa medida, la construcción del centro histórico empieza a ser definida por el espacio tercerizado ya sea por los mismos usos turísticos, educativos a nivel universitario, o gubernamentales, y sus espacios de soporte como tiendas, restaurantes, papelerías, etc. Es necesario acotar que, al no tener los datos de los valores catastrales de cada uno de los usos que hay en el sector y que los abordajes metodológicos así como las fuentes de información para estudiar cada uno de estos usos son diferentes, la elección de la vivienda como caso específico de estudio, se enlaza perfectamente tanto con las prácticas de dominación estatal y desterritorialización, como con el entendimiento de los conflictos generados por los movimientos poblacionales durante el regreso a la ciudad central.

Es a partir de este subtema de la vivienda, y particularmente desde la oferta de la vivienda nueva, que se identifican algunas tensiones asociadas a una segregación socio-espacial que mantiene la distribución de un sesgo de clases sociales en su ‘distribución’ geográfica, al configurar nuevos límites territoriales con las conquistas de nuevos territorios. Esta conquista simbólica se da gracias a una [re]valorización de la ciudad y a la construcción de un nuevo estilo de vida (Díaz Parra, 2016) que es capaz, al mismo tiempo, de mercantilizar y precarizar el espacio urbano.

1.3.4. *Transición poblacional y las tensiones de la apropiación social.*

Aunque sea el tema del último capítulo de la tesis, la comprensión social del espacio, en un análisis dialéctico, no es un aspecto de menor importancia, sino que es la puerta para llegar a entender algunas de las tensiones que producía el fenómeno del regreso a la ciudad central. Estas tensiones se van a enmarcar de forma general en una transición poblacional que se encuentra en medio de la tensión expulsión/resistencia.

la apropiación del espacio forma parte de un proceso de lucha que afecta al conjunto. Este sesgo teórico se manifiesta muy concretamente en la investigación, al utilizar como material de base datos de censo que caracterizan globalmente una colectividad según las lógicas de la práctica administrativa, pero que no pueden explicar su dinámica interna en el paso de las relaciones sociales a la organización del espacio (Castells, 2014, pp. 148–149)

Como uno de los primeros síntomas de esta transición poblacional se toma la gentrificación como una de las consecuencias directas del regreso al centro (Contreras y Gatica, 2015; López Morales et al., 2014a). Sin embargo, al cuestionar dicho concepto emergen dos tensiones que se deben estudiar. Por una parte, se encuentran los ejercicios de resistencia de la población local, entendidos como una segunda fase de buscar alternativas frente a estos ejercicios de desplazamientos. Por otra parte, se encuentra el reconocimiento de esta nueva estructura social que ha llegado al centro y que en términos generales la definen como un grupo de *“jóvenes profesionales, viviendo solos o en pareja, con o sin hijos”* (Inzulza y Galleguillos, 2014, p. 141).

En los censos poblacionales, estos grupos se ven en cierta medida invisibilizados, tanto por el decrecimiento de la población que tuvo la ciudad central, hasta la década del 2010 (Tabla 2), como por la dificultad de reconocer el universo de esta población. Ello debido al constante movimiento de personas que vienen a vivir y se van del centro, lo que sustenta la pregunta acerca de *¿quiénes regresan al centro?*. Más que únicamente una caracterización demográfica de los tipos de poblaciones que llegan, se hace necesario entender la relación que tienen estos nuevos habitantes con la ciudad central, con los usos que le dan más allá de la visión impuesta por el mercado inmobiliario, donde se asume que estas personas no interactúan con sus contextos y únicamente buscan un mínimo de *“commodities”* que prácticamente se resuelve al interior de sus inmuebles (Contreras, 2011; Miranda, 2016; Sepúlveda, 2017).

Probablemente, la mayor problemática para definir un área de observación y su anclaje territorial en esta dimensión, se da en la pregunta por la extensión del tamaño de la población (universo) que hizo parte de este fenómeno. Por lo que más allá de querer llegar a una muestra representativa (estadísticamente), o llegar a una totalidad ligada a una descripción de lo vivido/personal (Castro, 2021), dentro de este capítulo se buscara una muestra distribuida geográficamente, que permita reconocer las tensiones del fenómeno en la ciudad central. Así mismo, en cuanto al análisis de los ejercicios de resistencia, no solo por las limitaciones que se dieron a lo largo de estos dos años de restricciones de movilidad por la COVID, así como por

los alcances que en un primer momento se propusieron en el protocolo de investigación, la observación de estos movimientos quedara atada a enlazar investigaciones pre-existentes sobre esta temática con este eje de discusión de apropiación territorial.

1.4. Los ciclos históricos de regreso al centro de Bogotá, la construcción de la centralidad a lo largo del siglo XX.

Como parte de los marcos referenciales que se han construido a lo largo de este capítulo, se adiciona este marco histórico como una forma de entender que el fenómeno del regreso a la ciudad central no es del todo reciente y tiene una continuidad con lo que aquí hemos querido denominar como ciclos de activación de la ciudad central o como aparece frecuentemente en esta investigación ciclos de [re]desarrollo de estos territorios. Desde una perspectiva histórica, se tomarán como punto de partida los procesos que inician a partir del siglo XX como una referencia directa al momento en el que la ciudad desborda los límites de la mancha urbana que se mantuvo prácticamente hasta finales del siglo XIX (Cardeño Mejía, 2007).

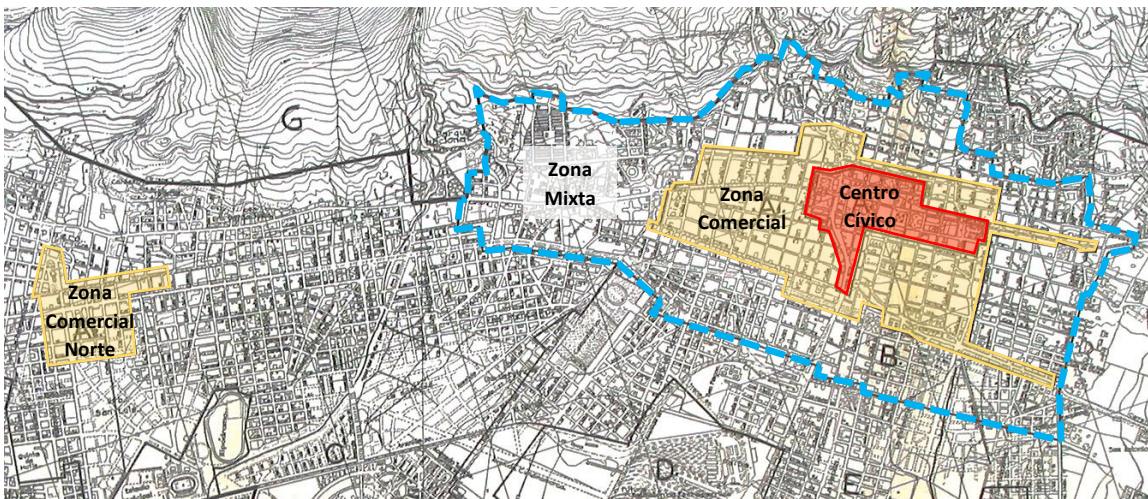
Tres momentos importantes se señalan dentro de este apartado; En primera instancia se encuentra la configuración del centro como un problema urbanístico ligado a la influencia de la concepción del movimiento moderno europeo; posteriormente, se abre un primer ciclo de patrimonialización/destrucción del centro, donde se evidencian las primeras fricciones de esta doble condición de centralidad histórica y urbanística, y, por último, aparece un primer ciclo de [re]desarrollo resultado de la transición poblacional en las últimas décadas del siglo XX.

1.4.1. La instrumentalización del centro a partir de su concepción normativa.

La construcción normativa del centro y el desarrollo urbano de la ciudad tienen una estrecha relación. No es coincidencia que a la par que se abre el mercado de tierras en la primera mitad del siglo XX, gracias a los fraccionamientos de las quintas y ejidos que bordeaban la ciudad (Colón Llamas, 2019), se empezaron a plantear propuestas para generar un crecimiento ‘ordenado’, como el plan de Bogotá Futuro de 1923 o el Plan Regulador de Brunner de 1933 (Alba, 2013). A pesar de que en estos planes aparece el sector fundacional como parte de la trama urbana, la preocupación realmente recaía en el proyecto de ciudad y en el control por ese nuevo suelo que se empezaba a liberar.

La construcción del ‘centro’ como concepción urbanística, tanto desde un primer intento de conservación como por sus potencialidades, se puede rastrear tenuemente a la década de 1940 cuando, bajo el Acuerdo 21 de 1944, se delimita una mínima zona cívico-comercial que *“comprende el sector central de la ciudad en el cual predominan edificios públicos de importancia o de alto valor histórico y arquitectónico”* (Plano 3), la cual se vuelve en el primer proyecto de zonificación de la ciudad (Vejarano, 2019).

La concepción de centralidad desde este acuerdo, aparece enfocada a través de una noción de usos de suelo que reconoce simultáneamente la concentración de actividades comerciales y administrativas de la ciudad en el sector fundacional y la consolidación de Chapinero como una importante zona comercial del norte. Esta construcción del centro aparece en un momento muy particular donde la idea de ‘modernidad’ en América Latina se ve relacionada con los conceptos del progreso, que permean la planeación urbana.



Plano 3 Fragmento zonificación de Bogotá, Acuerdo 21 de 1944

Fuente: Elaboración propia a partir de: (Cuellar Sánchez y Mejía Pavony, 2007)

Es interesante ver el artículo del primer número de la Revista Proa, llamado *“Para que Bogotá sea una ciudad Moderna”*, donde, desde una visión principalmente económica se señala que *“los mejores terrenos para iniciar nuevas edificaciones están en el centro de la ciudad. [...] Su negociación se efectúa sobre el valor del lote, parcela o solar, a tanto la vara cuadrada de terreno. La edificación significa un estorbo”* (PROA, 1946, p. 21). Ahora bien, no solo las edificaciones eran materia de este sesgo espacial, sino que también sus habitantes parecían material descartable bajo este mismo interés donde se reconocía que *“en el centro de la ciudad están sus más deseados y sórdidos barrios, pero su existencia es una gran riqueza, una estupenda mina que puede y debe ser aprovechada por la colectividad; se llama valorización”* (Amorocho et al., 1946, p. 16).

Algunos proyectos de esa época que no llegaron a ser construidos, como *“La ciudad del empleado”* de 1947, buscaban la renovación del costado occidental de la Plaza de Bolívar, donde se ubicaba la plaza central de mercado, la terminal de buses, así como diversas industrias y los primeros inquilinatos que, desde la visión del ‘higienismo’ tan central para la arquitectura moderna, eran vistos particularmente como espacios que no cabían dentro de la “modernización” de la ciudad.

Un momento coyuntural para implantar un giro hacía esa modernización, se da gracias a la devastación causada por el Bogotazo, el cual, pese a las investigaciones de Jacques Aprile (1983), que señalan que la destrucción del centro no superó más del 1% de los predios, sí generó una nube de humo que facilitó la entrada de la arquitectura moderna. Esta coyuntura fue aprovechada por el exalcalde Fernando Mazuera, conocido por impulsar los grandes proyectos ‘modernizadores’ de la ciudad, para contactar a Le Corbusier para que elaborara el Plan Piloto para la ciudad. Este plan, bajo el espíritu del movimiento moderno, proponía demoler el tejido urbano preexistente, conservando únicamente algunos edificios representativos como el Capitolio o La Catedral (Plano 4, izq.)⁵.



Plano 4 Propuesta para el Centro Cívico: Le Corbusier -izq.-; Wiener y Sert -der.-

Fuente: Planos tomados de izq.(Colón Llamas y Mejía Pavony, 2019) y
Der. (Niño Murcia y Reina Mendoza, 2010)

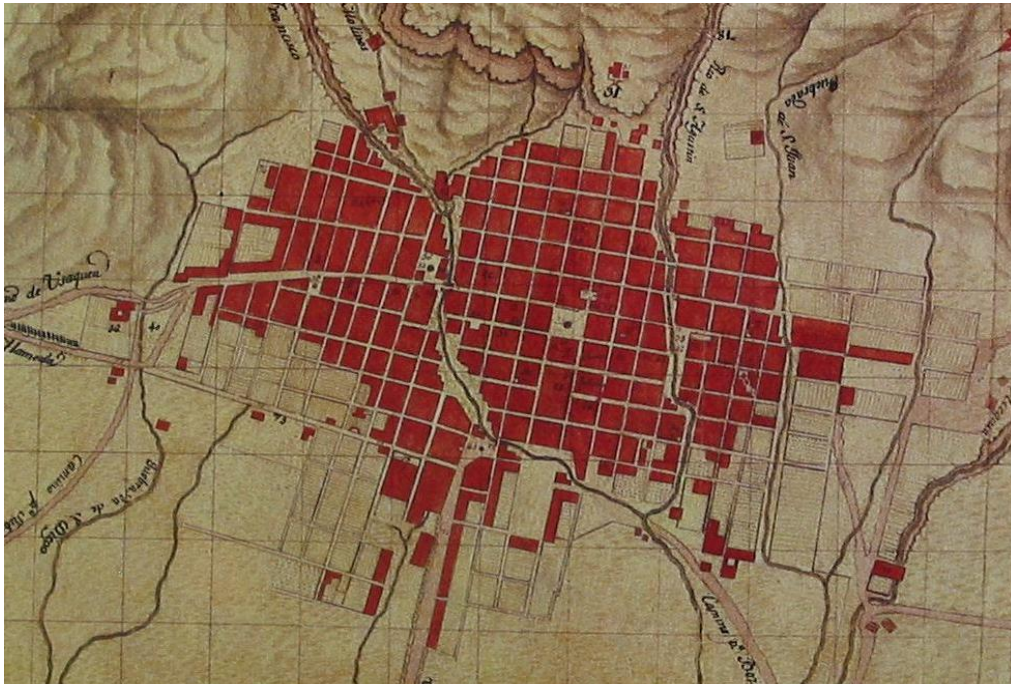
A pesar que Le Corbusier entrega el Plan Piloto, la propuesta que se ‘legaliza’ bajo el Decreto 185 de 1951, es el Plan Regulador de Wiener y Sert, el cual representa diferencias principalmente asociadas al respeto a la morfología urbana o la adecuación de los nuevos inmuebles a la topografía del lugar (Plano 4, der). Independientemente de las dos propuestas, Doris Tarchópulos (2006), mediante la recopilación de los testimonios de los arquitectos de la época, exalta que ambas propuestas tenían una falta de contextualización de las condiciones físicas y

⁵ No está de más señalar que cuando se habla del “fantasma corbusiano” se hace una referencia explícita a cómo, aún en la actualidad, gran parte de los proyectos de renovación urbana se siguen pensando bajo este modelo de tabula rasa.

sociales del lugar, así como incluso llegó a señalar que eran instrumentos obsoletos al momento de su aprobación por no considerar la conservación del tejido urbanístico histórico.

- *Intentos por definir un centro histórico en la segunda mitad del siglo XX.*

En la década de 1960 se siguió legitimando la discusión sobre el progreso, por lo tanto, al revisar el Plan Regulador propuesto por Carlos Martínez para ese año, se puede ver cómo se sigue promoviendo la introducción de la arquitectura moderna. Algunos proyectos claves como la transformación de la Plaza de Bolívar, la construcción del Palacio de Justicia e incluso la continuación de un proyecto que venía desde décadas atrás como era la construcción del actual Palacio de Nariño y el Jardín Núñez, muestran la importancia de esta zona de la ciudad. Gracias al Decreto 264 de 1963, se plantea una primera declaratoria específica como ‘sector antiguo’ de Bogotá al área comprendida por *“las calles, plazas, plazoletas, murallas y demás inmuebles originarios de los siglos XVI, XVII, XVIII y principios del XIX”*⁶. Desafortunadamente este ‘límite’ nunca tuvo un plano específico que definiera claramente su extensión, por lo que, desde este momento y durante gran parte de la segunda mitad del siglo XX, se especuló sobre cuál era realmente la zona de conservación de la ciudad (Vejarano, 2019).



Plano 5 Plano de la mancha urbana de Bogotá para 1816, según el Decreto 264 de 1963, se podría afirmar que este es el sector que se estaba declarando como ‘sector antiguo’.

Fuente: (Cuellar Sánchez y Mejía Pavony, 2007)

⁶ Artículo 4. Decreto 264 de 1963.

Esta incertidumbre se hace evidente en los primeros proyectos donde se define una ‘zona central’ de la ciudad, como fue el caso de los Decretos 678 y 1119 de 1968, donde no solo está ausente el polígono que se estableció en el Decreto 264, sino que incluso apenas se nombra que el Departamento de Planificación determinará normas especiales cuando reconozca algunas áreas o edificios de carácter histórico que merezcan algún tipo de conservación.

El aparente interés por el patrimonio, por lo menos desde las autoridades locales, aumenta al iniciar la década de 1970, cuando la administración distrital decidió delimitar, bajo el Acuerdo 3 de 1971, un área aún inferior reconocida como *“zona piloto de interés histórico, artístico y ambiental, La Candelaria”, comprendida por “el costado occidental de la carrera 10 hacia el oriente, hasta el Paseo Bolívar; del costado norte de la Avenida Jiménez al costado sur de la calle 4”*⁷.

Irónicamente, aunque se crean estas ‘normas’ de conservación, desde el mismo estado se plantean los proyectos para pasarse por alto estas disposiciones, basta revisar el proyecto del Plan de Ordenamiento Urbanístico para la Candelaria del arquitecto Reinaldo Valencia, el cual solo llega a concretar la demolición de tres manzanas del centro histórico para construir la plazoleta de la Universidad del Rosario, la media manzana donde hoy se encuentra la sede del Senado y las demoliciones para llevar a cabo el proyecto de la Plaza de Ayacucho. Lo que nos muestra que esta tensión entre los intereses de los conservacionistas y desarrollistas viene de décadas atrás.

La falta de claridad y pertinencia de estos límites fue tal que incluso bajo el Acuerdo 26 de 1972, sin tener en cuenta los polígonos de los barrios preexistentes, la zona del Decreto 264 o del Acuerdo 3, se decidió dividir la ciudad en 16 alcaldías menores y dos zonas especiales, entre las que se encontraba el área definida como *zona de interés histórico, artístico y ambiental, barrio La Candelaria*. La importancia de este nuevo límite fue fundamental debido a que implicaba el ‘nacimiento’ de La Candelaria como ‘barrio’ y, sobre todo, como discurso construido virtualmente desde un espacio que concentra la zona de mayor interés patrimonial, que se ratifica bajo el Acuerdo 7 de 1974.

Al revisar estos actos administrativos, no aparece ninguna justificación clara que responda a criterios históricos o simbólicos que permitan explicar por qué en cada acuerdo se fue reduciendo aún más el límite de conservación. Dejar por fuera de la declaratoria a sectores ya consolidados en el siglo XIX como Las Nieves, Santa Bárbara o Belén, muestra más un interés por construir un centro desde una

⁷ Artículo 27. Acuerdo 3 de 1971.

percepción estética, donde únicamente se les reconoce valor a aquellos edificios con mayor ornamento y no a aquellos lugares que son testigos del valor cultural y la memoria física de la ciudad (Melé, 2011; Sarmiento, 2016).

El barrio de La Candelaria tiene una confusa historia, pues aunque se menciona su existencia en los planos de la ciudad posteriores a 1930 y se incluyó expresamente entre los barrios que conformarían la alcaldía menor del mismo nombre, creada por el Acuerdo 7 de 1974, lo cierto es que nunca fue parroquia de la ciudad colonial o decimonónica y desaparece su mención como barrio en algún momento posterior a dicho año de 1974. Por ello, La Candelaria, como barrio histórico, está más cerca de ser uno de los mitos urbanos que pueblan nuestro relato contemporáneo de Bogotá (Mejía, 1966, citado en PEMP, 2019; p. 373)

Proyectos como el *Plan de Desarrollo de la Zona Oriental de Bogotá*, también conocido como el ‘Plan Cerros’ desarrollado entre 1971 y 1978, buscaban responder a *“las crecientes necesidades de vías, dotaciones hospitalarias, centros comunales, espacios de recreación, servicios públicos, culturales, educacionales y de rehabilitación de barrios y viviendas en los barrios ubicados en los Cerros Orientales”*⁸. Una de sus propuestas más importantes fue la ampliación y rectificación vial del antiguo Paseo de Bolívar, con el que no solo se estableció un borde físico para la localidad de La Candelaria, sino que se aprovechó para desplazar los asentamientos informales, así como fragmentar gran parte del contexto de la Iglesia de Egipto.

La prevalencia de la modernidad a través de discusiones como la movilidad fue uno de los principales criterios a la hora de delimitar el centro. Es por esto que a pesar de la existencia del Decreto 264 y del Acuerdo 26 como una protección ‘virtual’ a La Candelaria, se ven en detrimento de acciones como las del Acuerdo 9 de 1977, donde a pesar que se decide declarar de *“utilidad pública y de interés social, unos sectores de la zona histórica y el área central de la ciudad”*, la conservación del patrimonio era vista como un tema de segunda importancia. Este Acuerdo fue fundamental para empezar a fragmentar lo que se conoció como Alcaldía Menor de La Candelaria, bajo el Acuerdo 7 de 1974, al comparar los límites de conservación del Acuerdo 3 de 1971 y la zona delimitada del Acuerdo 9 de 1977, se evidencia como se deja por fuera el costado entre lo que hoy sería la Avenida Comuneros y la Calle 7 (Plano 7).

⁸ <https://colaboracion.dnp.gov.co/CDT/Conpes/Econ%C3%B3micos/991.pdf> (consultado el 19 de junio de 2021)

Aunque el objetivo principal de este acuerdo era priorizar la movilidad en el centro trazando una vía que tejiera en sentido oriente-occidente el recientemente renovado Paseo de Bolívar con la Carrera Décima, fue necesario hacer una *“restauración y densificación residencial por parte del Banco Central Hipotecario como Proyecto Piloto de solución al problema de la vivienda en el Área Histórica”*⁹. A través de la construcción de esta nueva Calle 7, aparecen dos elementos que vale la pena señalar. En primera instancia, como se mencionó anteriormente, uno de los límites que más cambiaron en la definición de La Candelaria fue su límite sur, que ponía en evidencia el interés por generar un nuevo límite físico que permitiera fijar claramente el límite del área ‘patrimonial’. Por otra parte, hay un interés por segregar tajantemente el centro sacralizado o ‘La Candelaria’ de la ciudad popular o ‘el sur’.

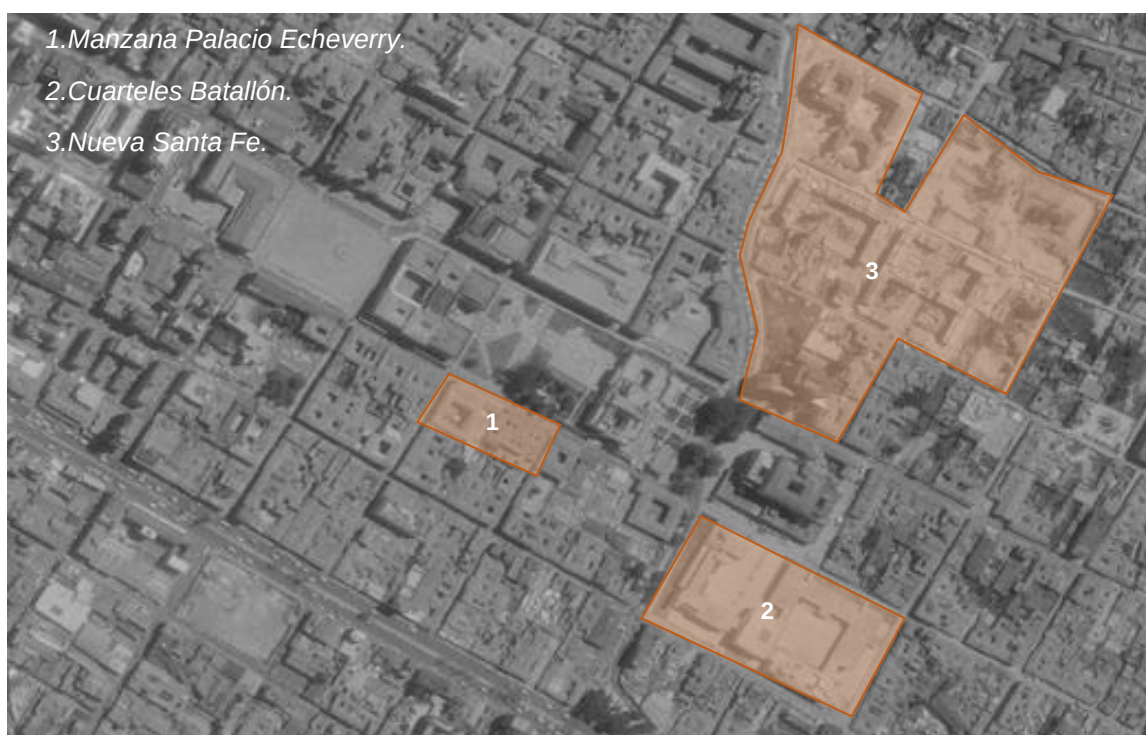


Imagen 2 Demoliciones e intervenciones planteadas en el Acuerdo 9 de 1977.

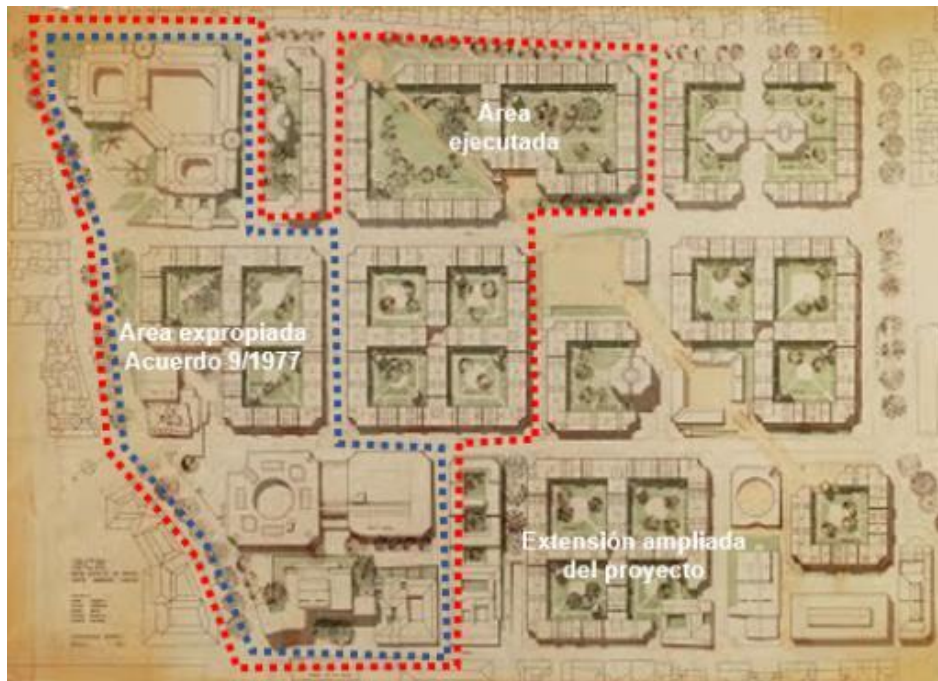
Fuente: IGAC- Vuelo C 1775 - 152, 1977.

La ubicación de los proyectos es estratégica en la definición de estos límites, pues por una parte, se tiene la construcción del batallón de infantería guardia presidencial (Imagen 2) con una extensión de 2.2ha, donde solo quedó en pie la Casa Museo Caldas, y, por otra parte, está el mega proyecto de renovación urbana de la Nueva Santa Fe. En un principio dentro de los proyectos que se propusieron bajo el Acuerdo 9, la Nueva Santa Fe, aparecía como un pequeño proyecto en el que se quería *“restaurar y densificar”* las tres manzanas aledañas a la calle 7, sirviendo

⁹ Acuerdo 9 de 1977, Art.4. Literal C.

como escenografía para ‘ocultar’ la ciudad de los pobres bajo el discurso de la ciudad deteriorada (Sarmiento, 2016). No obstante, desde el potencial que le vio el Banco Central Hipotecario, se decide proponer un gran proyecto de renovación urbana que se extendió a 12 manzanas las cuales iban a afectar a gran parte de la población local de Santa Bárbara (Plano 6).

Las intenciones de planificadores y legisladores de la ciudad no se esconden: debido a los diferentes conflictos que empiezan a darse en el desarrollo del proyecto, aparece el Decreto 411 de 1977 como un árbitro en esta disputa donde se reconoció a La Candelaria como zona de primera importancia de conservación, y al sector sur (de la calle 7) se le da una condición de segunda importancia, incorporando a los antiguos barrios de Belén y Santa Bárbara a las áreas de “desarrollo” de la ciudad.



Plano 6 Comparación de las áreas de intervención del proyecto de la Nueva Santa Fe.

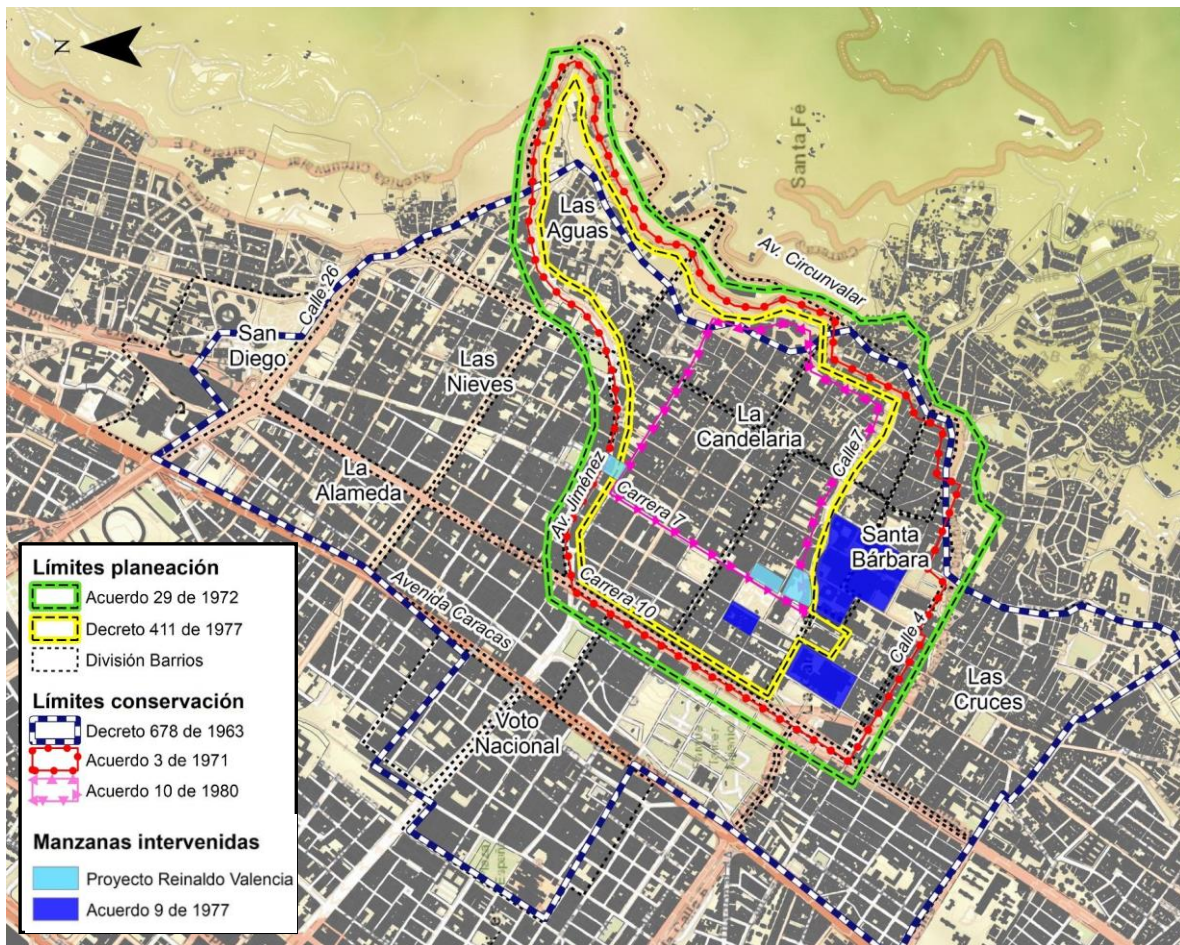
Fuente: fundacionrogeliosalmona.org (consultado el 11 de junio de 2020).

Sthepanie Sarmiento (2016) en su tesis “Santa Bárbara, el barrio que no soportó las tempestades”, documentó el proceso de disputa que dejó esta primera gran actuación de renovación urbana conocida como La Nueva Santa fe, en la cual se pueden observar dos formas en las que se manifestó el interés por generar esta división de un centro patrimonializado y un sector para desarrollar:

- La visión institucionalizada del patrimonio permeada por un sesgo “socio-económico”. Una de las discusiones más importantes que se evidenció en la disputa por Santa Bárbara fue la pregunta por el límite de protección del centro histórico. Para los habitantes de este sector nunca quedó claro por qué si su barrio era contemporáneo a ‘La Candelaria’ y, por ende, estaba dentro del ‘perímetro’ definido por el Decreto 264 de 1963, e incluso estaban en el límite del Acuerdo 3 de 1971, sus predios tenían que ser entregados bajo el pretexto de una “*utilidad pública*”, sin contemplar ningún tipo de la conservación del patrimonio y mucho menos de su derecho a la ciudad (Sarmiento, 2016).
- La toma de control vertical: Más allá de la pregunta por la conservación del patrimonio, dentro de los vecinos existió una segunda reflexión acerca de quién debería elaborar dicho proyecto de renovación urbana. La inconformidad empezó porque en vez de utilizar el primer proyecto aprobado por el Consejo Nacional de Monumentos (CNM) desarrollado por la firma de arquitectos Obregón y Valenzuela, en el que únicamente se intervenían las tres manzanas por las que iba a pasar la vía, se terminó utilizando un nuevo proyecto del Banco Central Hipotecario que no tenía la aprobación del CNM y, por lo tanto, afectaría una mayor cantidad de población (Sarmiento, 2016).

Las disputas por el barrio Santa Bárbara durante la década de 1970 son una lección de la forma como se estaba pensando la planificación de la ciudad. Lo mismo sucedió con el Acuerdo 7 de 1979, “*Por el cual se define el Plan General de Desarrollo integrado*”, donde se puede encontrar que en la organización de los cuatro tipos de tratamientos –Desarrollo, redesarrollo, rehabilitación y conservación—¹⁰, ya había unos sesgos socioeconómicos en la definición de patrimonio y unos intereses por tomar control sobre áreas mejor localizadas. Por ejemplo, en el caso específico del tratamiento de conservación, por primera vez se reconocieron otros sectores de la ciudad que se consideraban de valor “urbanístico”; sin embargo, más allá de revisar nuevamente si los límites de estos nuevos polígonos correspondían a los proyectos de urbanización originales o la conformación de los barrios, se evidencia que únicamente se les reconocen valores urbanos a las zonas que anteriormente habían sido ocupadas por las clases altas y medio-altas en las primeras décadas del siglo XX, como es el caso de Teusaquillo, Quinta Camacho, Bosque Izquierdo y Chapinero.

¹⁰ Acuerdo 7 de 1979, Art, 53.



Plano 7 Superposición de límites de conservación y planeación.

Fuente: Elaboración propia.

El primer bastión desde el cual se forjó la estrategia por el ‘rescate’ del centro, parte de la creación de un organismo independiente de control, bajo el Acuerdo 10 de 1980 llamado la Corporación Barrio La Candelaria, el cual tenía el fin de garantizar *“La defensa y conservación, tanto de edificios y lugares declarados específicamente como Monumentos Nacionales, así como de los bienes inmuebles y zonas o sectores de interés histórico, arquitectónico, ambiental y del contexto urbano localizados dentro de los límites de la Zona Especial de La Candelaria”*¹¹.

Aunque la creación de la corporación podría haber dado pie para una reflexión más amplia respecto a las problemáticas que se estaban viviendo en la disputa por Santa Bárbara y, en especial, la falta de claridad sobre la definición de un centro histórico, la respuesta institucional da la espalda a las demandas sociales y reduce aún más

¹¹ Acuerdo 10 de 1980, Art. 1.

el área que se consideraba de protección (Plano 7)¹². Los sectores que quedaron por fuera de este nuevo ámbito de actuación fueron los barrios populares, como Egipto, la Concordia, Belén y las Aguas, y deliberadamente siguió sin contemplarse la opción de incluir Las Nieves o la Veracruz. Estos diferentes ciclos de activación y definición del centro histórico, ayudan a entender cómo los intereses por ciertos sectores de la ciudad fueron cambiando a lo largo del tiempo, si bien en este apartado se revisó de forma general cómo fue moviéndose esa línea de protección, a continuación se evidencia que el espacio pericentral no se quedaba estático a lo largo de estos cambios.

- *El espacio pericentral desde sus disputas político-económicas.*

Desde lo político-normativo, la configuración del ‘centro histórico’ hasta la década de 1970 fue un espacio que mantuvo el interés de las administraciones locales. Sin embargo, su espacio pericentral no se quedó como un lugar pasivo. Al contrario, este lugar ‘no-histórico’ ante los ojos de la norma, contó con diferentes presiones urbanísticas, sobre todo aquellas zonas de la ciudad que habían sido ocupadas por antiguas áreas industriales o barrios residenciales de las clases populares que habían quedado absorbidos por el acelerado crecimiento de la ciudad en la primera mitad del siglo XX (Currie, 1969, p. 70). Barrios como San Façón, San Diego o San Martín, ofrecían en aquel entonces grandes terrenos urbanos bien localizados en relación a La Candelaria y al Centro Internacional, a un bajo costo, que se convertirían en parte de las zonas prioritarias de renovación urbana del Decreto 678 de 1968.

Parte del proyecto de ciudad que se tenía para el espacio pericentral a partir de la década de 1960 proviene de las ideas de Lauchlin Currie¹³ quien quería *"fomentar alrededor del centro y de Chapinero, una alta demanda de vivienda mediante la conformación de anillos perimetrales"* (Currie, 1969, p. 69), con proyectos como la renovación urbana de San Façón que nunca se llevaron a cabo. Las actuaciones que iniciaron en la segunda mitad del siglo XX quedan limitadas a la *"primera corona periférica del centro"* (Cortés, 2007, p. 191), específicamente a la zona de influencia del Centro Internacional.

¹² "Por el Norte: El costado sur de la calle 14; ...Por el Sur: el costado Norte de la calle 7; ...Por el Occidente el costado Oriental de la carrera 7; ... y Por el Oriente el costado Occidental del Paseo Bolívar..." Acuerdo 10 de 1980, Art. 3.

¹³ Lauchlin Currie fue un economista canadiense que trabajó en Bogotá en la segunda mitad del siglo XX en diferentes proyectos como: *Alternativas para el desarrollo urbano de Bogotá D.E.* de 1969, *El estudio desarrollo urbano de Bogotá-Fase II* de 1972 y en *Ciudades dentro de la ciudad: La política urbana y el Plan de Desarrollo en Colombia* de 1974. Algunos autores que han reconocido las aportaciones de Currie en la planeación urbana son Rodrigo Cortés (2007) y Alfredo Retrepo (2019).



Imagen 3 Proyecto de renovación urbana del San Façón
Fuente: (DEB, 1969)

Algunos de los proyectos de vivienda más conocidos para la década fueron Las Torres del Parque, las Torres Blancas, las Torres de Fenicia y las Torres Gonzalo Jiménez de Quesada. Además de estos proyectos de vivienda, no se puede desconocer el desarrollo de nuevas oficinas en las principales avenidas, especialmente en la Carrera Séptima y en la Calle 19. Estos edificios fueron posibles gracias a las altas densidades permitidas dentro de esa primera ‘zona central’ de la ciudad que se estableció a través del Decreto 678 de 1968 *“por el cual se dictan normas urbanísticas para las nuevas construcciones de edificaciones en la zona central de la ciudad”*, ratificado con el Decreto 1119 de 1968, donde se instauraba un nuevo plan oficial de zonificación, en el que aparece la figura de englobes de terrenos para ganar mayor altura (Rincón, 2006).

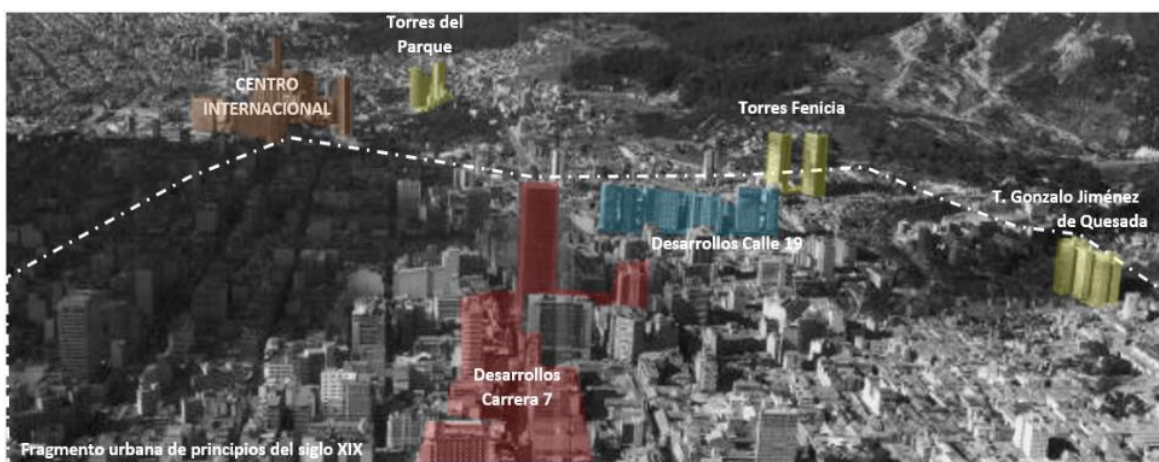


Imagen 4 Proyectos de redensificación en la ciudad central para 1972.
Fuente: Elaboración propia a partir de foto aérea en (Colón, 2011)

La década de 1970, en lo concerniente al espacio pericentral, sigue hasta cierto punto las lógicas de la década anterior en la medida en que se empiezan a construir torres dispersas, particularmente en el costado norte, donde aparecen proyectos como la Torre Independencia, KLM y Bosque Izquierdo, muy cercanas a Las Torres del Parque (Luna, 2017). Mientras que al costado occidental y sur habría un desarrollo predominantemente horizontal. Hacia el final de dicho periodo con la aparición del Acuerdo 7, como se mencionó en el punto anterior, empezó a aumentar la brecha de la segregación ‘cultural’ en la que el área pericentral sur y occidente, que son tan antiguas como La Candelaria, al estar principalmente ocupadas por zonas de habitación popular, aparecen como áreas prioritarias para el redesarrollo. Y específicamente en el pericentro norte, no se le asigna ningún tratamiento, dejando que el libre mercado determine su transformación (Montoya Garay, 2014).

Así mismo, hay que reconocer cómo en estos tratamientos primaba el interés por generar una ‘utilidad urbana’ sobre una distribución “*funcional*” del territorio (Cortés, 2007, p. 195). Es así como la asignación del tratamiento de redesarrollo en las zonas de la ciudad donde el precio de suelo era más bajo, servía para generar una mayor captura de brechas de renta; sin embargo, entre el sesgo social que existía por estas áreas de la ciudad y la falta de iniciativas públicas o privadas. Más allá de la Nueva Santa Fe fueron pocas las acciones concretas que se llevaron a cabo. No es de extrañar que las variables para definir los diferentes tratamientos eran: el precio de la tierra, la valorización, el índice de vetustez, la homogeneidad de usos y estructuras. (DAPD, 1981).

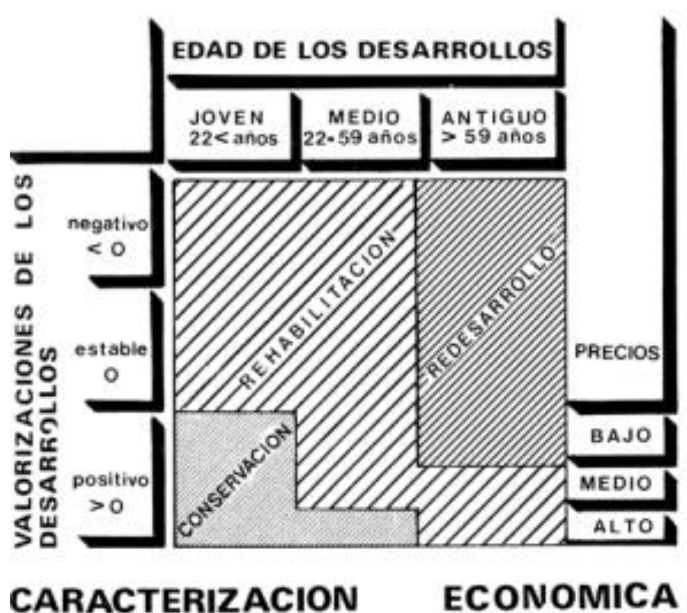
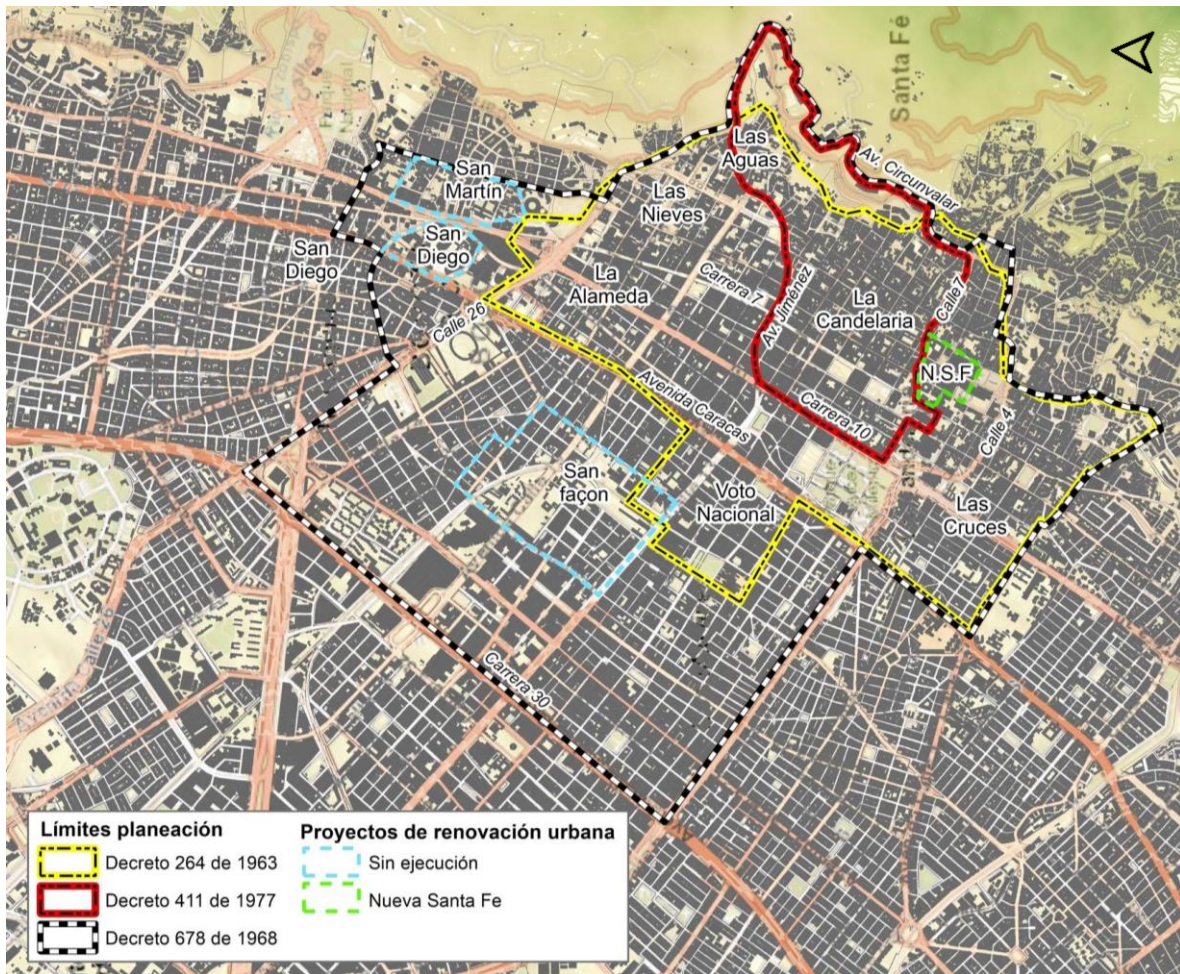


Gráfico 7 Variables caracterización tratamientos urbanísticos Bogotá
Fuente: (DAPD,1981)

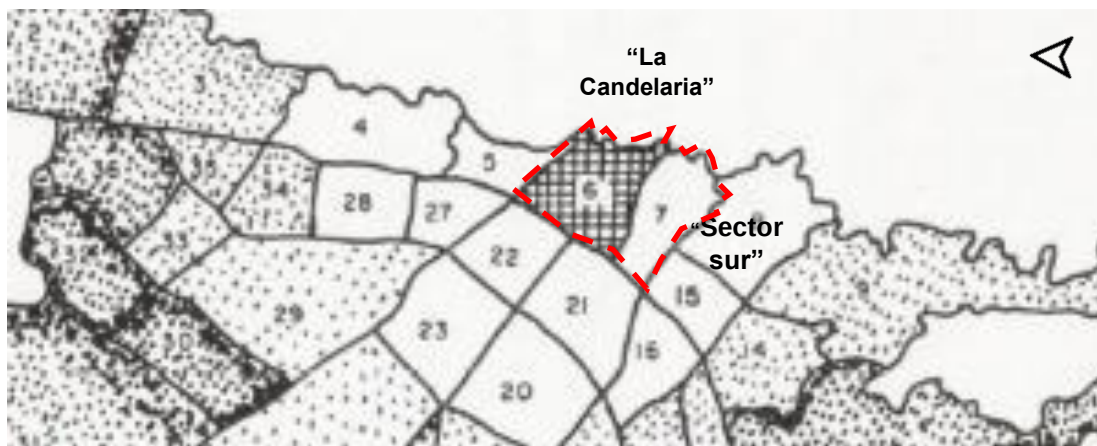


Plano 8 Límites de planeación y proyectos de renovación urbana.

Fuente: Elaboración propia.

1.4.2. Los ciclos económicos en la ciudad central y sus “límites”.

A diferencia del apartado anterior donde el centro de la discusión estuvo en los cambios normativos que construyeron la definición del centro, aquí se busca establecer algunos puentes entre esos elementos normativos y la lectura de algunos ciclos económicos. Una pregunta que suele saltar al momento de estudiar el regreso a la ciudad central es pensar en qué momento se quedó vacía, o para el caso de este capítulo, cuándo perdió sus atributos de localización. A continuación se ofrece un breve panorama de lo que se puede describir como ciclos económicos, donde se explica brevemente cómo fueron los procesos de mercantilización de las tierras del centro en la segunda mitad del siglo XX.



Plano 9 Distribución de anillos concéntricos de Bogotá y comunas.

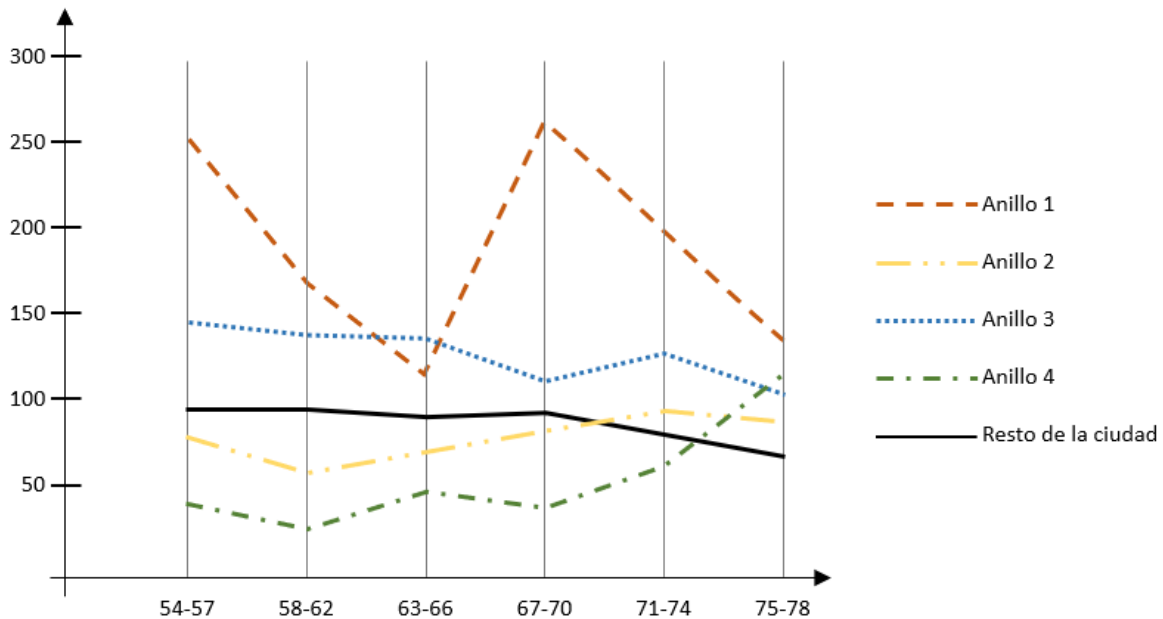
Fuente: (Mohan y Villamizar, 1980)

Rakesh Mohan y Rodrigo Villamizar (1980), retomando la lectura de la ciudad por anillos concéntricos de la Escuela Ecologista de Chicago, construyeron un análisis de las transformaciones del mercado de suelo en Bogotá entre las décadas de 1950 y 1980. En el Plano 9 se puede observar cómo ubican la ‘centralidad’ entre las actuales Calles 26 y 7, la Avenida Circunvalares y la Avenida Caracas. Este límite no tenía nada que ver con el polígono establecido por el Acuerdo 3 de 1971 como la zona piloto de La Candelaria, pero se acercaba un poco más al área descrita en el Decreto 264 de 1963, sobre los límites de la ciudad hasta principios del siglo XIX.

Al analizar el Gráfico 8 se puede observar que los precios del anillo 1, el cual corresponde más o menos al sector de Las Nieves y La Candelaria (número 6, Plano 9), aunque constantemente mostraron fluctuaciones dentro de las cuatro décadas que comprende el estudio, mantuvo sus precios por encima de los tres anillos más próximos e incluso del promedio de la ciudad.

La relación entre la transformación del centro y los precios del suelo, se hace evidente en casos como el pico que aparece a finales de la década de 1960, la cual coincide con el periodo de construcción de gran parte de los proyectos de la Carrera Séptima y de la ‘renovación urbana’ en torno a la calle 19 y la carrera 4, así como de la consolidación del sector financiero del Centro Internacional, lo que define un primer ciclo de regreso del capital al centro. Este regreso tiene un impacto importante en el caso del anillo 1, relacionado con la consolidación de las torres que se construyeron en lo que se señaló en la sección anterior como la *“primera corona periférica del centro”*. Sin embargo, se evidencia que este ciclo de regreso al centro fue muy corto, pues desde la misma década de 1970 también empezó a decrecer el valor de los suelos de estas zonas.

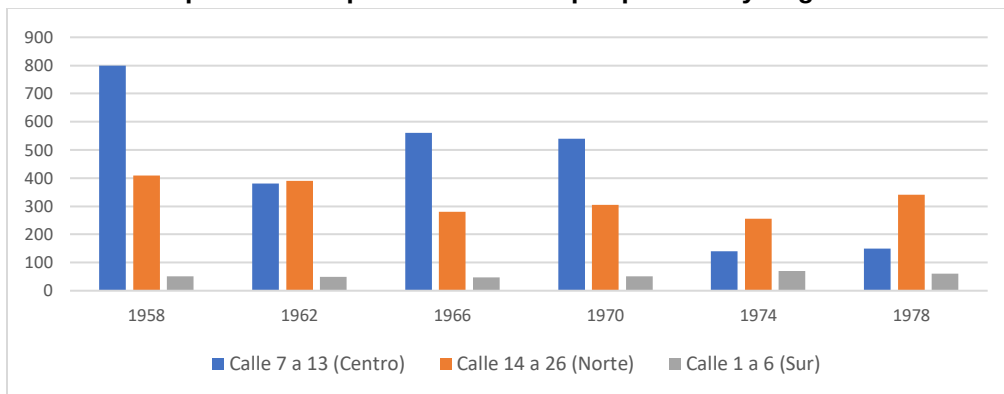
Gráfico 8 Comportamiento precios del suelo por anillos concéntrico.



Fuente: Digitalizado de (Mohan y Villamizar, 1980)

Si se compara la línea que corresponde al “*resto de la ciudad*” del Gráfico 8, con los cuatro anillos centrales, lo que se puede ver es que los nuevos desarrollos inmobiliarios para las clases medias y altas se empezaron a construir en otras zonas al norte y occidente de la ciudad, por lo que no había un gran interés por vivir en el centro. Así mismo, vale la pena resaltar que, si bien el estudio no permite ser concluyente acerca del peso que tuvo la delimitación como zona de interés histórico con el Acuerdo 3, en la formación de los precios del suelo sí se puede ver cómo los valores del anillo 1 comenzaron a descender rápidamente a partir de este periodo.

Gráfico 9 Comportamiento precios del suelo por periodos y fragmentos de calle.



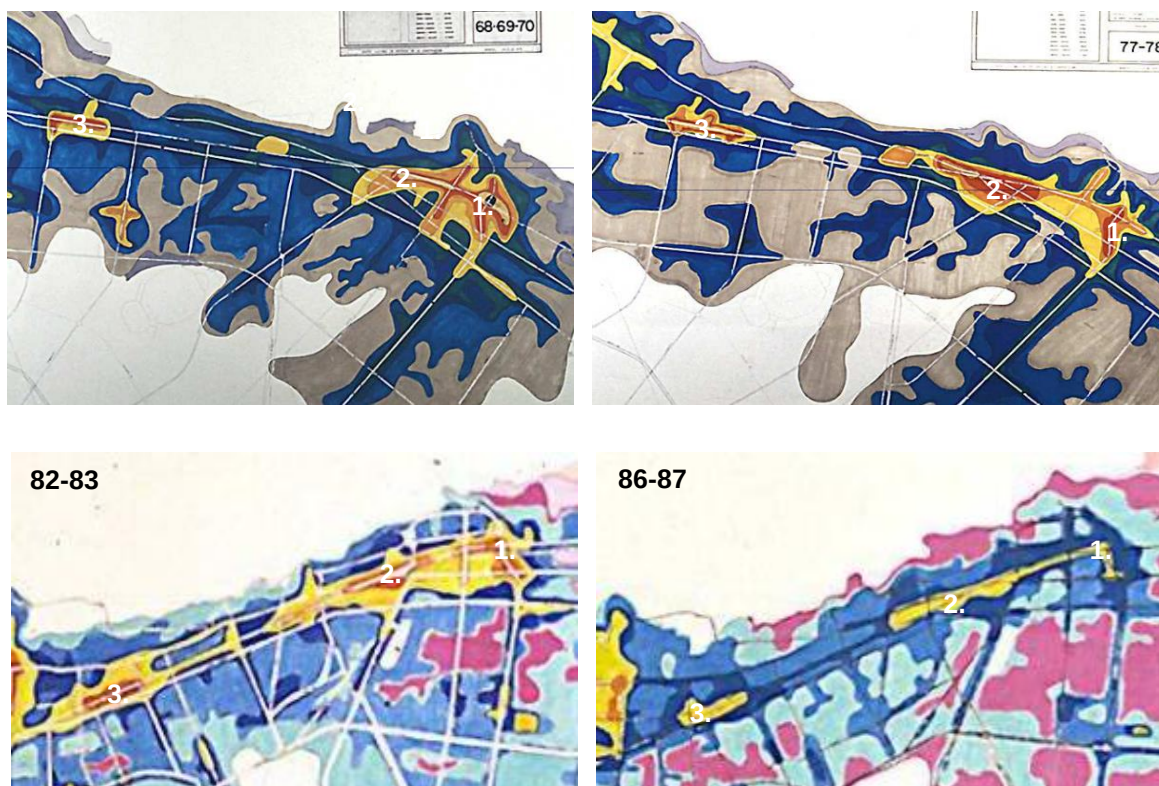
Fuente: Digitalizado de (Mohan y Villamizar, 1980)

Resulta contrastante analizar la información al interior de estos anillos. Si se observa, por ejemplo, la propuesta de cortes transversales del Gráfico 9 ofrece el estudio de Mohan y Villamizar (1980), específicamente a lo largo de la Carrera Séptima y se comparan únicamente los tramos que van de la calle 1 y 6 -pericentro sur-, entre 7 y 13 –centro-, con los que están entre 13 y 26 -pericentro norte-, lo que se puede confirmar es que realmente tan solo al interior de ese anillo 1 hay una disparidad de comportamientos económicos en la medida en que el tramo central correspondiente a la zona declarada como La Candelaria en la década de 1970, es el que presenta una mayor caída en los precios del suelo.

Asimismo se puede analizar que el tramo norte también tuvo esta caída en la década de 1960, sin embargo, para el periodo final en el que se realiza el estudio ya presenta una pequeña recuperación que acompaña a los procesos ya descritos de consolidación del sector de oficinas y viviendas en el eje Plaza de Bolívar -Centro Internacional. Específicamente en el tramo sur se puede ver que no tiene ninguna variación significativa en sus precios del suelo, en gran parte asociado a la falta de interés del desarrollo de esta zona de la ciudad.

El contraste entre el estudio de Mohan y Villamizar (1980) y los análisis planimétricos de Oscar Borrero (2010) ayuda a confirmar ciertas afirmaciones que se habían dado anteriormente, como que el ciclo de activación del pericentro norte para 1977 estaba en un buen momento, pero para 1986 porcentualmente los precios de esta área se encontraban al mismo nivel que en 1968. A pesar de los intentos por rescatar el centro desde los planes descritos en el numeral anterior, en la década de 1980 se evidencia un retraimiento de las dinámicas de la ciudad central, principalmente a causa del modelo expansivo de crecimiento de la ciudad y el fortalecimiento de nuevas centralidades urbanas, específicamente el sector financiero de la Calle 72 con Carrera Séptima, que consolida lo que a partir de ese momento se conocerá como el eje ‘centro internacional-centro histórico’ (Plano 10).

Esta dinámica de alza de los precios del suelo en el sector norte solo duró hasta los primeros años de 1980, antes de que estallara la crisis financiera mundial, que en Colombia tuvo un impacto particularmente fuerte a causa de la depreciación del café y la problemática de la violencia en las ciudades (Caballero, 2019). Este periodo en Bogotá se evidenció en la baja automática en el valor en los precios del suelo, dejando en el centro histórico únicamente el eje de la Avenida Jiménez y de la Carrera Séptima como ejes de concentración de capital.



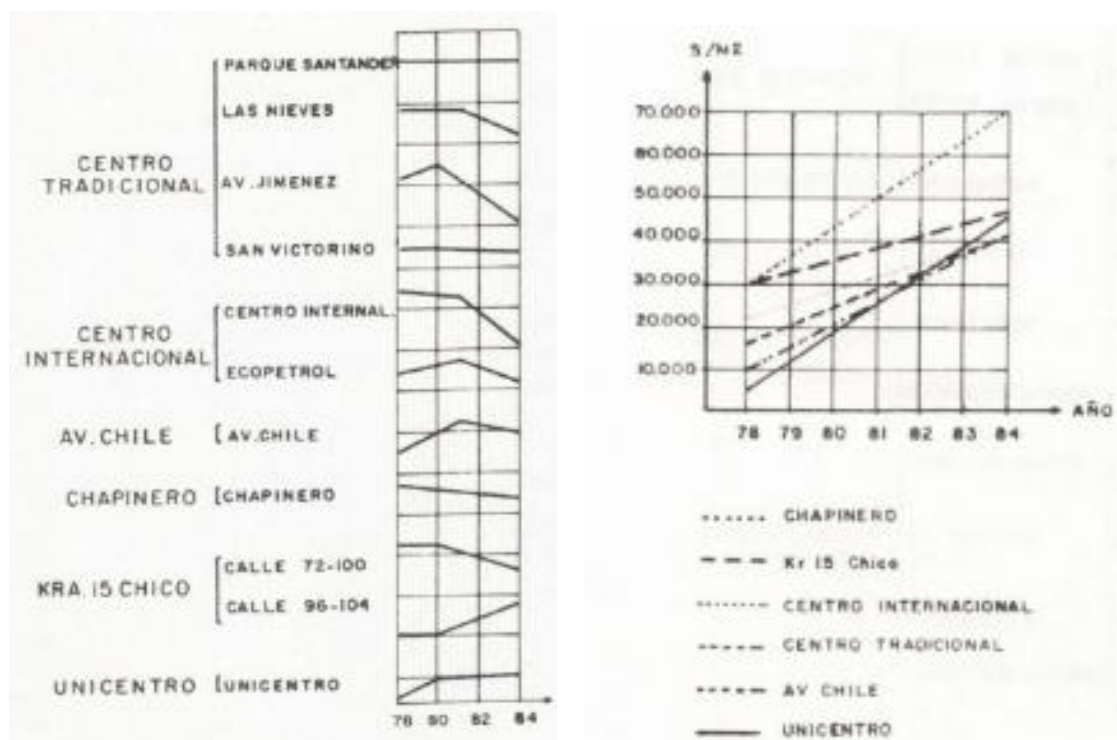
Centralidades económicas: 1. Centro Histórico; 2. Centro Internacional; 3. Chapinero.
(em la fuente que se encontró no son legibles las convenciones, sin embargo en estos planos de calor el color más cálidos representan los precios más altos y los más fríos los menores precios)

Plano 10 Evolución de los precios del suelo en Bogotá para la segunda mitad del siglo XX

Fuente: (Borrero, 2010).

En el Plan de Desarrollo social y económico del entonces exalcalde Andrés Pastrana *“Bogotá para todos 1987-1990”*, aparece un estudio de valorización de la ciudad a través de las principales centralidades económicas de la ciudad, todas ellas ubicadas al norte del centro histórico. Aunque en la mayoría de ellas se evidencia una disminución en su valor a partir de 1980, lo que el Plano 10 y el Gráfico 10, muestran es que específicamente algunos de los antiguos espacios del centro tradicional, empiezan a ser menos atractivos para la inversión de capital, como sucede con las antiguas oficinas y puestos de trabajo de Las Nieves o la Avenida Jiménez, que prefieren irse a nuevos sectores de la ciudad como Unicentro o la zona alrededor de la Avenida Chile. Teniendo en cuenta lo anterior, se puede ver que *“las leyes del mercado imperan más en la intervención que las políticas públicas”* (Santa María, 1992, p. 48). Antes de que se empezaran a notar los efectos de la crisis de la década de 1980, el mayor crecimiento de los precios de la ciudad, específicamente en términos de servicios terciarios, se daba en Unicentro y el Centro Internacional. Sin embargo, como lo menciona Samuel Jaramillo (1983), el centro tradicional ni por la campaña de desprestigio, ni por la crisis económica que se vivía dejó de crecer y ser parte de las centralidades económicas de la ciudad.

Gráfico 10 Valorización por centralidades en la ciudad (izq.); Precios del suelo en las centralidades de la ciudad (der.).



Fuente: (AMB y CCB, 1987, p. 158)

Dos reflexiones importantes van a quedar dentro de este contexto:

Las transformaciones físicas en el área central se ven detenidas, en gran parte, debido a las lógicas macroeconómicas que tuvieron un impacto directo sobre la formación de los precios del suelo donde *“la situación de los altos precios de la vivienda en Bogotá se puede entender como un desequilibrio del mercado, donde la oferta no logra satisfacer la demanda [...] cuando esto sucede se genera escasez y esta presión los precios al alza”* (Araque y Silva, 2018), que hace que una parte importante de los habitantes busquen solventar sus necesidades de vivienda en el mercado informal.

Por otra parte, no se puede desconocer que la introducción de las normas y categorías que se establecieron desde los Acuerdos 3 de 1971 y 10 de 1980, ayudaron al *“congelamiento”* (Salazar, 1992, p. 20) del área central, a través de una normativa que impactó en el *“incrementó como mínimo en 53,8% como reflujo del valor de las cesiones al precio del suelo edificable”* (Alfonso, 2011, p. 105).

1.4.3. Movimientos poblacionales en medio de los ciclos de la ciudad central.

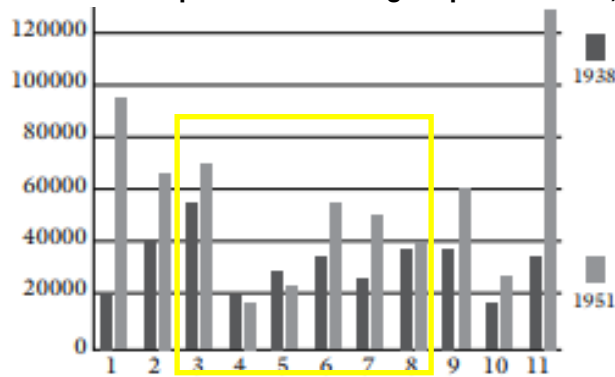
Hasta este momento únicamente se han señalado los cambios en los límites de conservación y de conformación de la ciudad central, dentro de un primer ciclo de activación del centro a partir del regreso del capital. Sin embargo, aunque se hayan señalado de manera superficial algunas dinámicas de la población, se quiere extender el análisis con el fin de aclarar ciertas tendencias que ayudan a entender el regreso al centro. Para iniciar, se quiere empezar con una abstracción de cuatro lógicas generales con las que se cierra la primera mitad del siglo XX:

- La consolidación del proceso de migración de las clases medias y altas de la ciudad, se da principalmente a los barrios que se estaban construyendo al norte de la ciudad, entre las actuales Calle 26 y la Calle 72, sobre los ejes de la Carrera Séptima y la Avenida Caracas (Cardeño Mejía, 2007).
- Las familias de trabajadores, así como una parte importante de la clase media baja que tuvo la posibilidad de acceder a créditos del recién creado Instituto de Crédito Territorial (ICT) o del Banco Central Hipotecario (BCH), se fueron acomodando en los nuevos barrios obreros de la entonces ‘periferia’ de la ciudad (Pulgarín Osorio, 2009, p. 53), primordialmente hacia los Cerros Orientales, el sur y el noroccidente.
- El occidente de la ciudad tuvo un desarrollo muy lento, principalmente enmarcado por las actividades industriales que se empezaron a asentar sobre el eje de la Calle 13, por la atracción que trajo toda la consolidación de las actividades ferroviarias asociadas a la Estación de La Sabana (Acebedo Restrepo, 2006). Sin embargo, hacia el sur de la ciudad también desarrolló algunas actividades industriales sobre todo en la parte alta de Las Cruces y San Cristóbal.
- Las dinámicas dentro del centro histórico quedaron envueltas entre una consolidación de la actividad comercial e institucional que se manifestó en la construcción de diferentes edificios en altura, principalmente para oficinas, y una ‘pauperización’ de ciertos espacios habitacionales que se empezaron a arrendar y subarrendar, principalmente en los barrios de San Victorino, Santa Bárbara, Egipto y las Nieves (Cardeño Mejía, 2007).

Si se contrastan estas cuatro grandes dinámicas de la ciudad, con la distribución de sectores sociales en Bogotá para 1946 y gráfico de distribución de población (Plano 11 y Gráfico 11), se puede profundizar un poco en las lógicas de ocupación de la ciudad central. Por ejemplo, las zonas III y VI, que corresponden al costado oriental

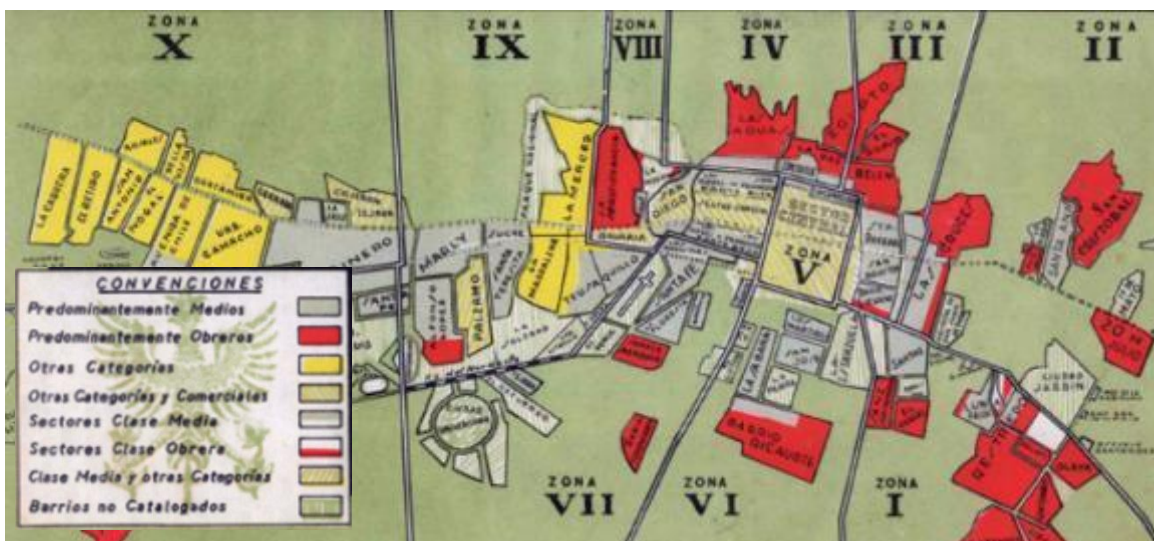
del centro histórico, son las zonas que concentran la mayor cantidad de población, aunque no tienen la mayor extensión geográfica. Además, ya para finales de la primera mitad del siglo XX, barrios como Las Aguas, Egipto, la Concordia, Belén, Lourdes, a la vez que se caracterizaban por tener una alta densidad poblacional principalmente de los estratos más bajos, específicamente los que se ubicaban en el sector III fueron los que más necesidades insuficientes mantuvieron.

Gráfico 11 Comparación de la población de Bogotá por sectores, entre 1938 y 1951



Fuente:(Colón Llamas, 2019, p. 151)

De la misma manera interesa resaltar que los sectores IV y V tenían la menor cantidad de habitantes, lo que se puede explicar, por una parte, porque en el Barrio de Las Aguas, para ese momento, aún concentraba una importante actividad industrial y, por otra parte, en el Centro predominaba la actividad comercial e institucional. De la misma forma, la progresiva salida de las Facultades de la Universidad Nacional del Centro a finales de la década de 1930 influyó en la disminución de población.



Plano 11 Distribución de sectores sociales de Bogotá para 1946

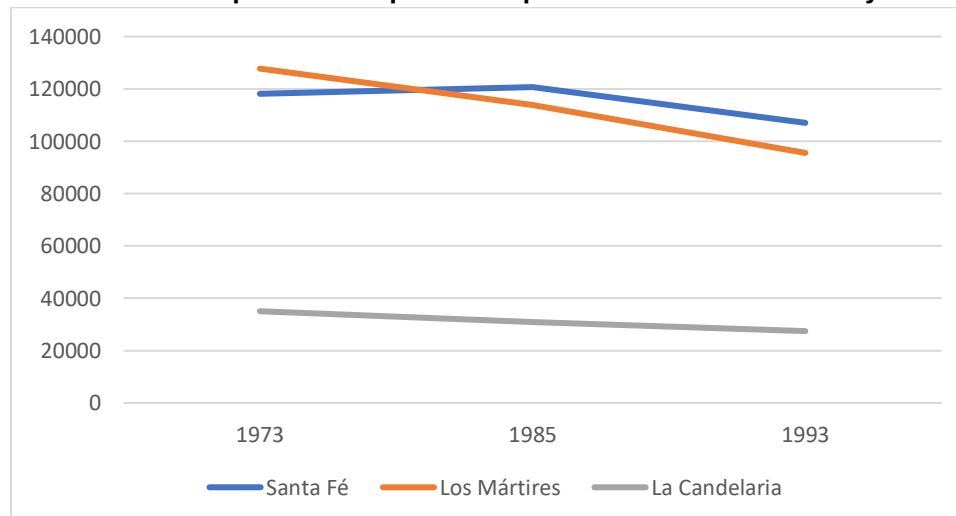
Fuente: Tomado de (Colón Llamas, 2019, p. 136)

A diferencia de la creencia popular en la que se piensa que gracias a los efectos del bogotazo el centro histórico perdió mucha población, tal y como lo documentaron Amparo de Urbina y Fabio Zambrano (2009), aunque hay un proceso de migración de las clases altas, también se dio la llegada de diferentes profesionales, que aprovechando las ventajas de la centralidad querían estar allí. Samuel Jaramillo (2006) manifiesta que la diferencia más importante se da a partir de la década de 1950, cuando la distribución de la población de la ciudad se consolidó en torno de una connotación meramente social, de modo que los ricos vivían en el norte y los pobres en el sur.

El pericentro es el principal receptor y emisor de población para el centro histórico, así como los barrios ubicados a lo largo del eje que se forma hacia el norte, desde el centro histórico hasta la zona de “clase alta” pasando por supuesto por la zona de “clase media” de Bogotá en ese momento (de Urbina y Zambrano, 2009, p. 164)

Para la segunda mitad del siglo XX, los datos de población de las localidades de Santa Fe, Los Mártires y La Candelaria, nos muestran la inminente pérdida de población que se vivía en la ciudad central (Gráfico 12). El pequeño pico de activación de la localidad de Santa Fe y en particular del Centro Internacional en la década de 1970, del cual se ha hablado anteriormente, agota su proceso de atracción de población en 1985 y tiene una pérdida porcentual equivalente a la de la localidad de Los Mártires. Es importante ver que, si bien es frecuente que se hable de la pérdida de población de los centros, porcentualmente durante este periodo La Candelaria perdió menos población que sus dos localidades vecinas.

Gráfico 12 Comparación de población por localidades entre 1973 y 1993



Fuente: Elaboración propia a partir de información en:

<https://bogota.gov.co/sites/default/files/galeria/cifraspoblaciondelocalidades1973a2003.pdf>

Hay que insistir en que a pesar que se construyeron obras de gran densidad habitacional, como la construcción de La Nueva Santa Fe, al sur de la Candelaria, o las diferentes torres de vivienda del costado norte, la pérdida de población se da principalmente por el giro en los usos del espacio que ocurrió en este periodo, donde la ciudad central empezó a ser mayoritariamente un espacio de servicios. En ese mismo momento, la migración campo-ciudad se convierte en un fenómeno relevante, de modo que muchas personas provenientes del campo empiezan a llegar a Bogotá a causa de la violencia que se vivía en el país. El centro naturalmente fue una de las zonas de mayor recepción de población en los ya conocidos inquilinatos. Sin embargo, como lo recordara Freddy Cardeño (2007), mucha de la población que llegaba a estos inquilinatos permanecía allí el tiempo necesario para encontrar un trabajo más estable o redes de apoyo, y posteriormente migraban a la periferia de la ciudad.

Esta condición de ser habitantes temporales del centro se convertiría en una condición particular de esta zona de la ciudad, y se volvería casi que una condición permanente, de estudiantes universitarios que solo vienen por el periodo de sus estudios, de trabajadores del estado que cumplen un ciclo en las oficinas de gobierno, entre otros.

1.4.4. *Las bases para el regreso a la ciudad central.*

De los apartados anteriores se puede retomar cómo, alrededor de la década de 1950 empieza un periodo de patrimonialización del centro, el cual, aunque en términos prácticos de conservación no tuvo ningún avance en particular, en cuanto a la consolidación como una centralidad se intentó llevar a cabo una política de redensificación que buscaba contrarrestar el inminente desplazamiento de población que se había ido hacia la periferia de la ciudad.

Aunque se pudieron delinear algunas relaciones entre estas políticas de conservación y las transformaciones en la ciudad central, realmente en términos normativos prácticamente solo existía la disposición de no demoler los inmuebles que estuvieran dentro del perímetro de conservación, pero el mismo Estado dio el mal ejemplo ejecutando sus propios proyectos de renovación urbana.

No está de más señalar, que de todos modos la construcción de La Candelaria como centro histórico, sirve para reafianzar la primacía de una centralidad simbólica, la cual tanto el Estado como grupos hegemónicos de desarrolladores necesitaban intervenir y tener bajo control. Es por esto que la búsqueda de esta redensificación permite identificar la activación de un primer ciclo de regreso al centro en la década

de 1970, pero este ciclo es concentrado prácticamente al costado norte dentro de lo que se llamó el corredor centro internacional-centro histórico, por lo que su potencial de activación no fue suficiente para revertir la pérdida de población del centro.

Los usos del suelo que hasta las primeras décadas del siglo XX eran predominantemente habitacionales, con el paso del tiempo se fueron convirtiendo en espacios principalmente comerciales, lo que de forma indirecta también ayudó a expulsar la población, tanto por el impacto social que se forma en torno a estos espacios como por la mayor capacidad de pago que tienen los servicios sobre la vivienda. Esto por supuesto se traduce en el famoso discurso del deterioro del centro a partir del cual inician gran cantidad de programas de ‘rescate’ de este territorio.

El regreso al centro que se analizará a continuación se retoma desde este punto, con un centro histórico políticamente delimitado, pero simbólicamente disputado entre los pocos habitantes que quedan allí y una multiplicidad de usos que los intentan expulsar. Asimismo, se le dará importancia a ese espacio pericentral que, si bien se intenta activar desde los grandes proyectos de renovación urbana propuestos por el Estado y las actuaciones de los desarrolladores inmobiliarios, sigue concentrándose en un eje de desarrollo muy específico para la ciudad, y, en última instancia, desde una ciudad central que pese a la pérdida de su población sigue transformándose con el paso del tiempo.

CAPÍTULO 2. INSTRUMENTALIZACIÓN DEL REGRESO A LA CIUDAD CENTRAL DESDE LA PLANEACIÓN URBANA

La primera dimensión que se aborda dentro de esta investigación es el análisis de las políticas públicas que se implementaron desde finales del siglo XX, con el fin de promover un nuevo ciclo de regreso a la ciudad central. El eje de esta discusión se estructura a partir del análisis de las normativas y proyectos urbanos que ponen en conflicto el [re]desarrollo de la ciudad y la conservación del patrimonio urbano. El inicio de este análisis retoma la contextualización histórica de la sección 1.4, donde las propuestas que se empiezan a dar en la década de 1980 muestran una transición del concepto de polígonos de protección del centro a la elaboración de planes y proyectos que, además de enfocarse en el sector fundacional, se extendieron alrededor de la ciudad central.

Más allá de plantear cortes temporales equidistantes en el tiempo, este capítulo estudia tres grandes momentos. El primero de ellos explora la fase inicial de proyectos puntuales en los que se buscaba el rescate del centro, bajo un interés por renovar físicamente esta zona de la ciudad. A este le sigue un periodo de planes urbanísticos que supera la obsesión por el centro histórico y, con esto, ocurre una aparente fragmentación al interior de las políticas de planeación que buscaban conservar/renovar. Por último, se muestra el resultado de la materialización de estas normativas y proyectos a manera de balance de los intereses que se impusieron para la ciudad central.

Antes de iniciar, es necesario retomar algunos puntos que fueron abordados en el capítulo 1. Primero, se exalta que en este capítulo la noción de ‘centro’ se entiende a partir de las declaratorias y actos administrativos, de modo que, más que la extensa definición que existe de centro histórico desde su acepción cultural, aquí se aborda como el límite definido por un acuerdo o decreto. Lo mismo sucede en el caso del espacio pericentral, en el cual, gracias a los planes que se proyectan a partir de la década de 1980, hay un límite donde se definen intereses específicos sobre un área central de la ciudad. El análisis de la ciudad central a partir de estos límites ayuda a aproximarse a las contradicciones que existen en la planeación de la ciudad, por lo que más allá de caer en la normativa de protección específica para los inmuebles, hay un mayor interés por develar las lógicas generales de cada uno de los planes, como principios generales para instrumentalizar el centro.

La hipótesis principal desde la que se abre la discusión del regreso a la ciudad central en esta investigación, es que estas actuaciones fueron lideradas principalmente por actores institucionales respaldados, a su vez, por algunos actores privados como inversionistas y desarrolladores inmobiliarios. Es por esto que, uno de los retos que asume este capítulo es entender la relación que existe entre cómo los diferentes acuerdos, decretos, planes y programas se vuelven dispositivos de dominación bajo los cuales se construye tanto la idea de centro como sus límites.

El análisis de estas políticas públicas parte, metodológicamente, de una revisión documental de los actos administrativos, los cuales contrastan tanto con su distribución geográfica como con la materialización de los proyectos específicos en la ciudad central.

2.1 Del discurso del deterioro al ‘rescate’¹⁴ del centro histórico a finales del siglo XX

En Colombia, las dos últimas décadas del siglo XX son reconocidas internacionalmente como uno de los momentos de mayor violencia en la historia nacional, los cuales, sumados a las crisis en los precios del petróleo y de algunos productos agropecuarios como el café, abrieron paso a la eliminación definitiva de las pocas responsabilidades que se habían asumido bajo un modelo de estado benefactor. A partir de ese momento, hay una retracción del estado respecto de sus responsabilidades sociales frente a la planeación de la ciudad.

En términos normativos esto implicó la apertura a un modelo neoliberal donde se asume que las responsabilidades del estado recaen principalmente en temas de infraestructura, mientras que su responsabilidad en el desarrollo de la ciudad se limita a generar marcos regulatorios de aspectos como la edificabilidad o la ocupación del suelo. Por ejemplo, autores como José Salazar (2007) o María Clara Vejarano (2019) señalan que la Ley 9 de 1989, sobre planes de desarrollo municipal, más allá de hablar del ordenamiento del territorio se vuelve un ‘código urbanístico’ de vías, usos y servicios públicos. Incluso, decretos expedidos en dicho año, como el número 839, insisten en dejar en manos de los desarrolladores inmobiliarios la producción habitacional, mientras que el Estado únicamente ofrecerá créditos para la adquisición de vivienda.

¹⁴ Es interesante recuperar la reflexión que hace Víctor Delgadillo (2016b) sobre los usos y las implicaciones que tiene la utilización del concepto “rescate”, pues surge la pregunta: ¿quién tiene secuestrado al centro?

Para Salomón Kalmanovitz (2015) la instauración del modelo neoliberal termina implementándose como resultado de la Constitución de 1991 donde “*se condujo al debilitamiento de la actividad productiva y financiera del estado*” (2015, 225). Esta apuesta por un nuevo modelo económico implicó una serie de reformas que, si bien constitucionalmente buscaban reivindicar derechos como el de la vivienda, condujeron a la falta de mecanismos para la regulación de la propiedad privada lo cual no ha permitido que se ejerzan dichos derechos.

La patrimonialización de la ciudad central también se vio afectada por la implementación de este modelo. Al posicionarse desde la relación que propone Lefebvre (2013) entre el ‘neocapitalismo’ y el espacio dominado, vale la pena cuestionar el interés por rescatar, o retomar el control de la ciudad central, donde no solo se manifiesta un deseo natural de las sociedades por conservar su pasado, sino que este deseo se ve cooptado por los intereses de grupos hegemónicos como los desarrolladores inmobiliarios, quienes reconocen el potencial económico que tiene el centro tanto en términos de localización, oferta de servicios e incluso dentro de la misma mercantilización de este patrimonio del centro como parte de sus negocios inmobiliarios.

Dentro de este apartado se analizan las políticas de planeación de las décadas de 1980 y 1990. De forma errante, en ellas se empiezan a establecer algunos marcos normativos y planes de ‘gestión’ que a la vez que buscaban integrar funcionalmente al centro con el resto de la ciudad, definían diferentes políticas que amenazaban su conservación, por lo que empezó a consolidarse una tensión entre el desarrollo y la intervención de la ciudad central.

2.1.1. ¿Quién secuestró al centro histórico?

A pesar de las migraciones internas del campo a la ciudad que se dieron durante la segunda mitad del siglo XX, el centro de Bogotá experimentaba una progresiva pérdida de población que había comenzado en la década de 1970 (Cardeño Mejía, 2007). Los proyectos que se construyeron en el centro se habían limitado únicamente a ciertos ejes viales como la Carrera Séptima. Los testimonios que se pueden leer en las notas periodísticas de las últimas décadas del siglo XX, exaltaban el centro como un lugar dominado por la informalidad y la inseguridad, lo que representaba una oportunidad para la renovación de ciertas capas de la población que eran vistas como un problema (Jaramillo, 1983).

Recuperar el Centro en toda su magnitud vale un Potosí, o casi tanto como lo que costaría construir el Metro. Porque no se trata solamente de recuperar la seguridad o reubicar el comercio informal, sino de todo ello y mucho más. Por ejemplo, de renovar vivienda en zonas como la Estación de la Sabana, Las Cruces, San Agustín, San Bernardo o San Façón, en proyectos similares a los de la Nueva Santa Fe (Fragmento de noticia, *El Tiempo*, 28 de octubre de 1992).

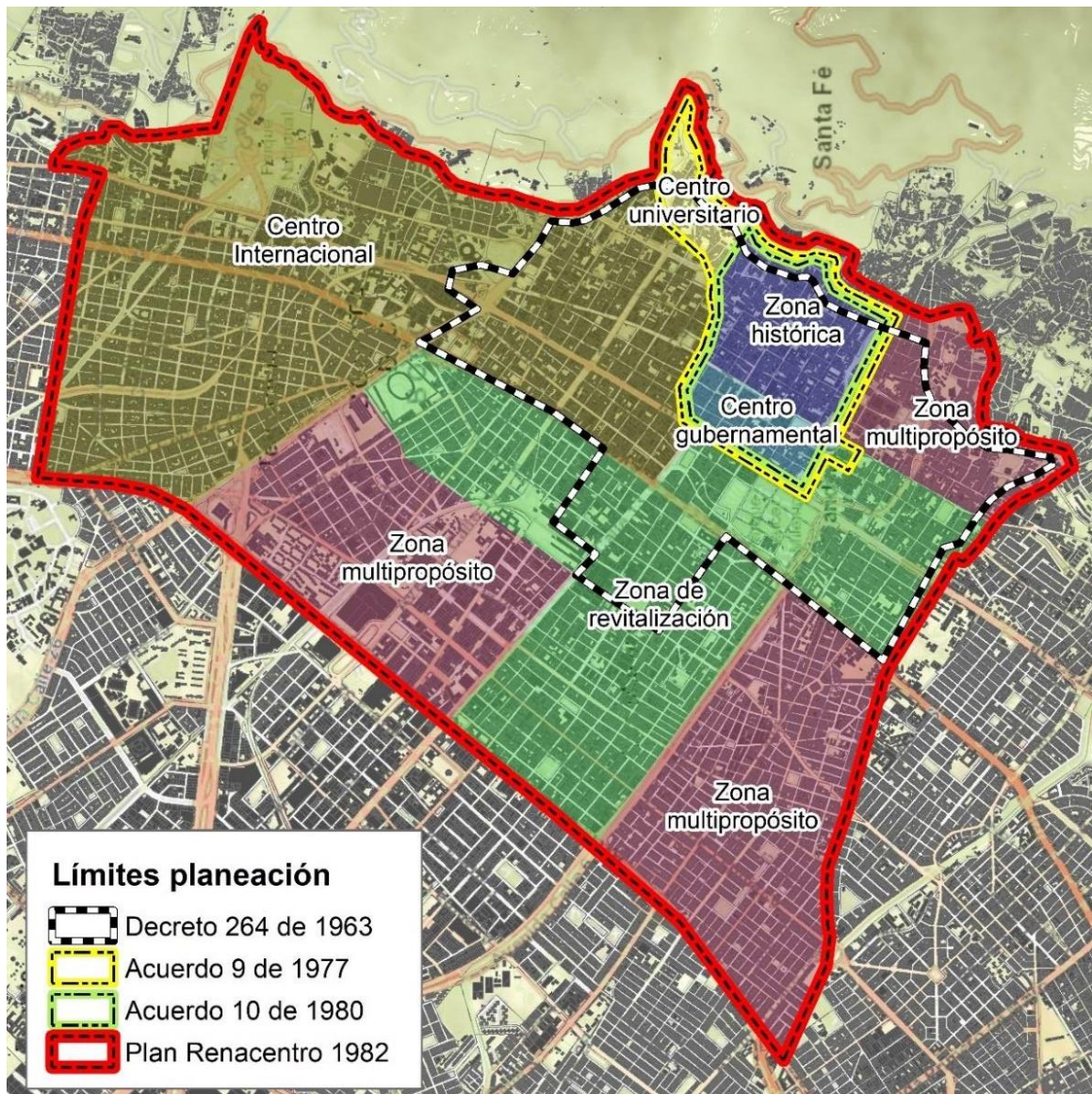
Si bien la ciudad central seguía conservando la mayoría de actividades gubernamentales y de educación superior, así como era un espacio que consolidaba una extensa oferta de servicios comerciales, se hizo evidente un incremento en los ‘usos informales’ que sobrepasaban aquellos límites invisibles de la ciudad sacralizada –La Candelaria– con actividades que no se consideraban hegemónicas como el comercio ambulante. El informe de la Cámara de Comercio de Bogotá señalaba que: *“la principal tendencia que ha venido experimentando la zona central de la ciudad, es la creciente informalización de sus usuarios, que tienen su propia dinámica especial, invadiendo zonas cada vez más amplias del centro tradicional”* (CCB, 1990, 3).

En esa medida, la inseguridad que antes se percibía únicamente asociada a entornos como la Plaza Central de Mercado y la provisional terminal de transporte del barrio Santa Inés –al costado occidental de La Candelaria–, por más que fueron demolidas con la construcción de la Carrera Décima, las dinámicas de estos equipamientos ya habían permeado los barrios aledaños. En consecuencia, años más tarde esta zona empezaría a ser conocida popularmente bajo el despectivo nombre de *“El Cartucho”* (Morris Rincón, 2011, 34), por lo que este sector de San Victorino, que en otro momento fuera la cuna de la industria bogotana, para las últimas décadas del siglo XX había mudado casi por completo en un lugar lleno de comercio informal y actividades ilícitas (Carbonell Higuera, 2011).

En 1985, el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) elaboró un documento sobre la descripción de la pobreza en Bogotá, en el cual se estipula que en las localidades de La Candelaria y Santa Fe había un total de 140,223 habitantes/personas en estado de pobreza (Duarte, 1985), ubicadas principalmente al sur de la Calle Séptima en Las Cruces. Sin embargo, donde se concentraba el mayor grado de marginalidad era especialmente al costado sur-oriental, en la zona de Belén y Lourdes, sobre los cerros.

Sin negar, el deterioro que sufría la ciudad central, Samuel Jaramillo (1983) en su temprano ensayo *El destino del centro de Bogotá*, planteó que la exaltación del discurso del deterioro, desde la política pública y los medios de comunicación, se

debió a un elemento fundamental para justificar la dominación institucional del centro histórico, donde la preocupación institucional, más que estar asociada a la conservación del patrimonio, buscó construir un 'otro' que era el causante de la destrucción del patrimonio (Melé, 2011). Por lo tanto, *“este concepto de –deterioro– no parece muy preciso, es ambiguo y polisémico, confundiendo deterioro físico, con funcional o incluso social”* (Jaramillo, 1983, 76).



Plano 12 Comparación de los límites de protección del área central y los tratamientos del Plan Renacentro

Fuente: Elaboración propia.

La idea del deterioro serviría para justificar los diferentes proyectos de recuperación del ‘centro histórico’ de la década de 1980, donde, pese al interés en mejorar las formas en las que se daba la conservación del patrimonio, no se puede ignorar que este, indirectamente, se convertía en un ejercicio de retoma del control del territorio por parte de las clases dominantes de la ciudad a través del guante blanco de sus instituciones públicas (Jaramillo, 1983).

El primer plan que realizó la Corporación la Candelaria y el Banco Central Hipotecario en la década de 1980 fue la definición del *Plan Renacentro* de 1982 (Sarmiento, 2016), donde, más allá de retomar el perímetro del centro histórico del Decreto 264 de 1963 o del Acuerdo 9 de 1977, aparece una propuesta de ‘ciudad central’, atravesada por diferentes tratamientos urbanísticos según el interés que se tuviera por cada una de las zonas que la conformaba (Plano 12). Este plan que servía como ruta de navegación para la Corporación La Candelaria, fue una continuación de la propuesta de renovación de la Nueva Santa Fe (Capítulo 1.4.1), no solo porque la materialización física de este proyecto se inició en la década de 1980, sino porque, en gran medida, contó con la misma veta de segregación socio-económica de la década anterior.

Por ejemplo, aunque el discurso oficial del plan buscaba que *“la zona tradicional funcione como un verdadero ‘centro de gravedad’ de la capital y marco adecuado a la concentración histórica institucional más importante del país”*, se le sumaban *“los mecanismos para revalorizar el centro y modernizar los usos y zonificación”* (Mercado, 2004, 24). Cuando se analiza la propuesta de las seis zonas de intervención, no hay una claridad en la articulación de la ciudad central con el espacio periurbano; al contrario, solo se muestra un interés por mercantilizar el territorio bajo cuatro principios:

- La zona ‘histórica’ desde los usos de suelo: En la delimitación de lo que llaman zona histórica, no hay una claridad de por qué se reduce únicamente a este pequeño polígono inferior al límite de La Candelaria. Más allá del valor histórico de esta zona, parece que el área es definida principalmente por un criterio estético. En esa medida, esta zona de conservación queda circunscrita únicamente al área de influencia de la Corporación La Candelaria definida por el Acuerdo 10 de 1980. En ella, se concentra gran parte de este patrimonio monumental, mientras que otros sectores que anteriormente eran parte del centro histórico dentro de los límites del Decreto 264 o el Acuerdo 7, se les permite su libre desarrollo, como sucedió con el barrio Las Aguas [centro universitario] donde la Universidad de los Andes se encontraba en pleno proceso de consolidación de su campus central (de Urbina, 2012), o el caso de la zona llamada centro

gubernamental al costado occidental del barrio La Catedral y Centro Administrativo, donde se dejó vía libre a las transformaciones institucionales que fueran necesarias, y que se materializarían décadas más tarde como se verá en la siguiente sección.

- Las áreas de habitación popular como espacio de oportunidad para el negocio inmobiliario: Se puede ver que los barrios del pericentro sur y occidente siguen sin ser entendidos como lugares con algún tipo de valor histórico, por lo tanto, se plantean como áreas de ‘revitalización’ o se les asigna la función de centros alternos con una ubicación privilegiada dentro del área pericentral respecto al centro histórico. En contraposición, aparecen los espacios multipropósitos, cuya diferencia radica en ser áreas de fuerte concentración de actividad comercial; además, por los precios del suelo, la construcción de vivienda formal para estratos medios o bajos no es posible, debido a que el Estado no regula la libre competencia de los usos del suelo.
- La consolidación del capital sobre el eje del poder: Desde la época colonial, la Carrera Séptima fue y sigue siendo el eje sobre el cual se han concentrado las actividades económicas y administrativas más importantes de la ciudad. A diferencia de otros países de la región donde se estaba buscando descentralizar las actividades gubernamentales, en Bogotá se buscó ‘recuperar’ el centro a través del fortalecimiento de la presencia de la administración distrital y nacional. En esa medida, a pesar de la construcción del Centro Administrativo Nacional en 1954 o del Centro Administrativo Distrital en 1974, la mayoría de las sedes de los ministerios y de otros edificios gubernamentales del nivel local aún se mantienen en el centro histórico. Cabe resaltar que incluso esta tendencia se mantiene en la actualidad, a través de la construcción del Proyecto Ministerios del que se hablará más adelante.
- El pericentro norte como bastión del retorno del capital: Una de las grandes porciones de terreno que se agrega al límite de la zona centro es el ‘Centro Internacional’. Este espacio que se había consolidado como transición entre el espacio periurbano y el centro histórico, es cedido a la “*élite educada*” (Jaramillo, 1983, 80) que empieza a regresar al centro buscando retomar esos espacios culturales que nunca abandonaron el centro histórico. Por ejemplo, no es gratuito que para finales del siglo XX, gran parte de la escena artística reposicionara al Museo del Oro, al Museo Nacional, o influyera en la construcción del Museo de Arte Moderno.

No está de más señalar dos elementos que se van a discutir a lo largo de esta investigación. En primera instancia, se debe insistir en que este plan no tomó en cuenta a la población local y, al contrario, se legitimaba el discurso de la planeación tradicional, donde el control sobre la planeación urbana se establecía de forma vertical y unilateral. Por otra parte, lo que sí logró el Plan Renacentro es que la noción de la ciudad central como concepto de planeación se consolida, tanto así que bajo el Decreto 1042 y 1043 de 1987, se vio la necesidad de ratificar el control, ya no solo sobre el centro histórico, el cual por un corto periodo añadió el costado oriental del barrio Las Aguas como parte del área de conservación, sino que se entendió la oportunidad de aprovechar las potencialidades del área pericentral como espacio predilecto para realizar operaciones de renovación urbana.

Al final de la década de 1980, Colcultura publicó el libro *Política cultural para los centros históricos y el patrimonio inmueble* (1988), el cual, lejos de ser un documento guía para la definición de las políticas de conservación de los centros históricos, se concentró en hacer un análisis de las problemáticas del centro histórico de Bogotá con algunas recomendaciones de la forma en que se debería empezar a tratar esta área de la ciudad. Dentro de los análisis aparece, como uno de los puntos más importantes, la necesidad de superar la mirada de la conservación de inmuebles individuales que se había impuesto prácticamente hasta la década de 1970, para pasar a entender el papel que juegan las áreas centrales de la ciudad en términos políticos, económicos y sociales (Colcultura, 1988).

El cambio de las propuestas para el manejo de los centros históricos en Colombia inicia en gran medida de la mano de arquitectos y urbanistas que incorporaron dentro de las políticas públicas discursos del ámbito internacional, específicamente las propuestas del Plan de Bolonia de 1973 (Colcultura, 1988, 69). Aunque existía una intención legítima por la preocupación de la conservación del patrimonio, se dieron algunas ‘adaptaciones’ al contexto local de los tres grandes frentes de acción que tenía la propuesta de Bolonia: la reconstrucción del tejido social, el proyecto de intervención de los inmuebles y la gestión de los centros históricos.

Desde la reconstrucción del tejido social, no se evidencia ninguna acción concreta, por lo que el documento se queda en citar la idea de Aldo Rossi de reconocer la importancia de los elementos físicos como soporte de la “*memoria colectiva*” de una ciudad (Colcultura, 1988, 79). Adicionalmente, se señala vagamente el aporte que puede generar el diálogo con los habitantes en la valoración de un centro histórico. En el caso del modelo de intervención de los inmuebles hay una copia directa de los principios que se definieron en Bolonia, en los cuales se reconoce que antes de llevar a cabo cualquier tipo de intervención, se deben definir zonas homogéneas mediante un análisis morfológico y tipológico, acompañado de un estudio histórico

que señale los cambios que ha tenido el inmueble en el tiempo. Sin embargo, la ruptura más profunda aparece en la adaptación del modelo de gestión, en el cual no se toman en cuenta las propuestas de corte social y del estado benefactor que existía para ese momento en esa región italiana, sino que se optaría por consolidar las políticas de corte neoliberal adaptadas a las formas de conservación del patrimonio.

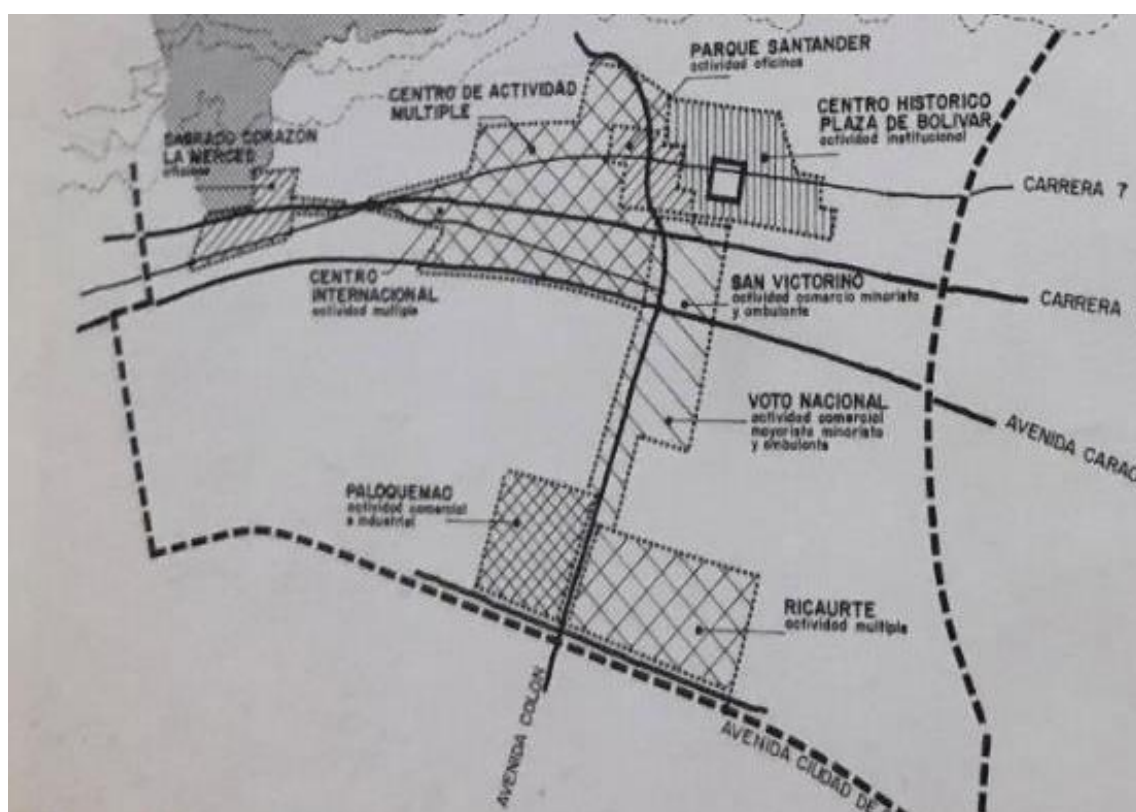
el estado no puede hacerse cargo de la totalidad de las acciones por emprender: planificación, protección, recuperación restauración y mantenimiento, pero sí debe establecer sus reglas (Colcultura, 1988, 86).

La argumentación por la cual el Estado buscaba descentralizar la responsabilidad de salvaguardar el patrimonio se sostenía en la gran carga económica que esto representaba. Por lo tanto, se quería incentivar la llegada del sector privado o el regreso [del capital] al centro, a través de acciones como “*el reciclaje de inmuebles con valor arquitectónico y urbano en usos turísticos*” (Colcultura 1988, 120), o la renovación del parque inmobiliario que se encontrara bien localizado respecto al centro y que contara con bajos precios del suelo urbano. Los planes que se plantearon posterior a la reflexión de las políticas culturales de 1988, tendrían incorporada esta impronta ‘empresarial-patrimonial’, la cual busca la manera de que el patrimonio entre en los ciclos de consumo y valorización económica de la ciudad.

la expectativa de reutilización del suelo, su densificación, producción de áreas de los predios y las mayores alturas de las construcciones, representa factores muy efectivos para la destrucción de patrimonio, lo mismo la centralidad del sector refuerza el afán especulador del suelo (Colcultura, 1988, 61)

Las fórmulas de estos planes establecieron una ‘ruta crítica’ en la cual aparece, en primer lugar, un *contexto histórico* que cumple más con una recopilación de datos que con el reconocimiento de los vasos comunicantes entre los problemas del pasado y el presente; en segundo lugar, se ofrece un *diagnóstico*, donde irónicamente siempre repite los mismos problemas –despoblamiento del centro, deterioro físico, subutilización de estructuras– con una nueva variante como lo es el reconocimiento de la falta de coordinación institucional como un problema para la intervención; y, por último, se ofrece un *repertorio formal* de propuestas sobre el espacio público y lotes vacíos que no cuentan con un respaldo normativo y económico, por lo que suelen quedarse en buenas intenciones que nunca se llevan a cabo.

Un ejemplo de este tipo de propuestas fue el *Plan Zonal del Centro de Bogotá* de 1988, el cual, pese a que en esencia no difiere de los límites de protección o de las propuestas de zonificación definidas en el Plan Renacentro de 1982, no presentó soluciones a las problemáticas presentadas en el diagnóstico como *“la necesidad de un plan participativo, que tome decisiones sobre el presupuesto distrital en búsqueda del fortalecimiento de la habitación”* (FONADE, 1988, 42). En lugar de obtener un diagnóstico participativo para definir los tratamientos, se obtuvo una estructura impuesta jerárquicamente, donde se privilegiaron la intervención en diferentes ejes turísticos como la Carrera Séptima, la Avenida Jiménez o la Calle 10 y 11, pero nunca se pensaba en las soluciones a los problemas habitacionales y de servicios que tenía la población local.



Plano 13 Diagnóstico estructura de usos múltiples en el centro.

Fuente: (FONADE, 1988, 20)

La efectividad de estos planes fue nula, pues, a pesar de que se planteaban grandes desarrollos de vivienda con apoyos estatales en barrios bien ubicados como Las Nieves, Veracruz, Capuchina y Alameda (FONADE, 1988), la falta de inversionistas interesados en desarrollar estos proyectos impidió que se llevaran a cabo. No está de más recordar que para las décadas de 1980 y 1990 la ciudad se encontraba en pleno proceso de expansión de su mancha urbana.

Este tipo de síntomas en donde el Estado no tiene control sobre la producción de su espacio urbano, ayuda a evidenciar que quienes decidían sobre el desarrollo de la ciudad eran las cuatro constructoras más grandes de la ciudad para ese entonces: Pedro Gómez y Cía., OLCSA de Luis Carlos Sarmiento Angulo, Fernando Mazuera y Cía. y Ospinas y Cía., las cuales pasaron de controlar el 15% del mercado formal de vivienda en 1973, a tener un oligopolio del 73% en 1985 (Beuf, 2012).

Como un pequeño hito de este momento, no está de más señalar que luego de casi dos décadas de estar repensando el patrimonio, el Decreto 1941 de 1989 declaró la Plaza del Mercado de Las Cruces como Monumento Nacional, el cual manifiesta en su texto de apertura que se encontraba dentro de un *“conjunto urbano homogéneo con connotaciones históricas cuya arquitectura presenta decoraciones en ventanas, puertas y cornisas características de los períodos históricos llamados ‘colonial, republicano y moderno’”*, que se le delimitó como zona de influencia de la Plaza. Si bien por primera vez se reconocieron parcialmente los valores del costado sur, a este mismo sector no se le ofrecieron condiciones de conservación similares a las que recibía la Candelaria u otros sectores de interés histórico como Teusaquillo. Más bien, se buscaba proteger los edificios monumentales, como era el caso de Las Iglesias y la Plaza de Mercado (Vejarano, 2019).

2.1.2. La ciudad central al final del siglo XX

La década de 1990 inicia con diferentes retos que debían ser afrontados a nivel nacional, principalmente aquellos correspondientes al restablecimiento de la economía local debido al conflicto interno del país; sin embargo, para que esto sucediera se debía garantizar el bienestar político y social (Moure, 1990). Bogotá, aunque no tenía un fuerte motor industrial como Medellín o Cali, ya era una gran máquina productora de capital, principalmente destinada al sector de servicios terciarios (Montoya Garay, 2014).

Los cambios en la ciudad se darían, en primera medida, bajo las nuevas estrategias de planificación que ponían en crisis la propuesta de *“la ciudad como un todo”* (Cortés 1990, 43), para abrirle paso a un modo de entender a Bogotá como una ciudad que ya tenía una estructura policéntrica. Los planes urbanos dejaron de ser los ejes rectores de las acciones sobre el territorio y quedaron como una serie de normativas que instrumentalizaban el espacio a través de la definición de tratamientos, usos y criterios de edificabilidad. En su reemplazo, el hilo conductor de la época respecto a las acciones urbanísticas se volvió el espacio público, el cual calzaba perfectamente con la idea de la norma-instrumento bajo la justificación de que el mejor uso para las inversiones públicas eran las calles y plazas, de forma analogía con las tendencias que se imponían en el mundo (Montoya Garay, 2014).

Uno de los planes donde se hizo evidente este tipo de instrumentalización del territorio, es en el Acuerdo 6 de 1990, *“Por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá”*. Este acuerdo que en sí mismo era un recetario de normativas urbanísticas para la ciudad y donde se refleja la ruptura del fallido *“proyecto keynesiano”* (Montoya Garay, 2014, 90) hacía flexibles las normas urbanísticas en busca de mayores capturas de plusvalías con el fin de poder recuperar las finanzas de la ciudad a través de los pagos de impuestos. Para Rodrigo Cortés (2007) era claro que la única utilidad de esta norma era la de *“regular competencias, libertades de derechos y obligaciones”* (2007, 207), las cuales desvirtuaban las necesidades del habitar en las ciudades y mostraban cómo la vivienda se había convertido por completo en un objeto de mercado y no en un derecho fundamental para los ciudadanos.

En general, a partir de la década de 1990, la política de vivienda se sostuvo en dos componentes: por un lado, las reglas de mercado, bajo una estructura de banca múltiple, y, de otra parte, la doctrina de la Corte Constitucional, según la cual la vivienda es un bien mérito (Villaveces, 2007,5)

El problema con el Acuerdo 6, más allá de su gen neoliberal, parte desde sus mismos principios rectores, los cuales estaban desarticulados de las propuestas de intervención urbana que se tenían para la ciudad. Por ejemplo, a la vez que en el artículo 63 se plateaba que Bogotá se organizaría a partir de estructuras de primer nivel como lo eran *“los elementos naturales, el patrimonio cultural, el espacio público y los servicios públicos”*, las nuevas áreas de expansión de la ciudad ocuparían suelos de conservación; no había ningún proyecto específico para la protección de los cerros ni se aclaraba cómo se llevarían los servicios públicos a aquellos barrios de la ciudad que aún no tenían cobertura, y, especialmente, el centro histórico, lejos de ser visto como una pieza articuladora con el resto de la ciudad, se seguía entendiendo como un *“hecho anómalo, con el cual había que aprender a convivir”* (Salazar, 1992, 21).

Esta estructura de ordenamiento físico, más allá de dar una propuesta orgánica de planeación de la ciudad, escondía el ‘divorcio’ de las responsabilidades del Estado. Para Luis Figue (2008), gracias al Decreto 839 de 1989, a la Ley 49 de 1990 y a la Ley 3 de 1991, el Estado pasó a tener una política pública de vivienda basada en la generación de subsidios según la demanda y prácticamente sus obligaciones recaerían de forma exclusiva en responder a asuntos de infraestructura y espacio público.

en términos más concretos, la tendencia privatizadora arrancaba de las manos de los gobiernos locales y sus administradores generales la responsabilidad directa de proporcionar vivienda, infraestructura física y servicios de transporte, acueducto y alcantarillado (...) La legislación posterior a la Constitución de 1991 otorgó a estos 'atributos' urbanos un manejo puramente técnico, regido por una normativa y una lógica autónoma, desconectada de cualquier sentido integral de bienestar territorial (Brand 2001, 24)

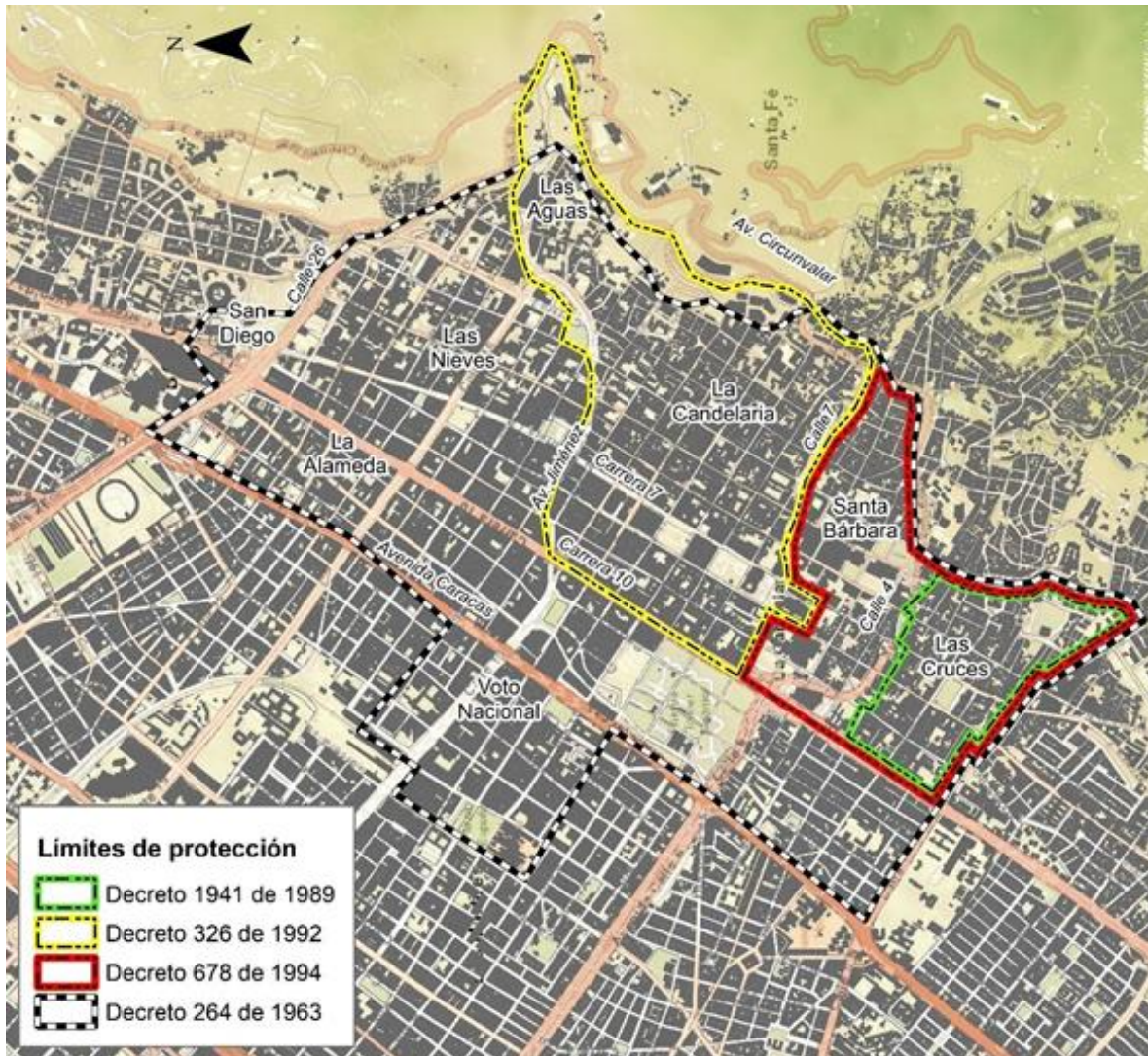
La visión de la ciudad central y patrimonio urbano que proponía el Acuerdo 6 estaba estrechamente vinculada a ese binomio 'norma/espacio público', en la medida en que todo aquello correspondiente a la intervención física de los inmuebles, se definía únicamente en términos de reglamentaciones e incentivos para los propietarios. Para el 'espacio público', por su parte, sí se planteaban programas de recuperación de vías, plazas y parques del centro, bajo discursos que reivindicaban que en la calle es el lugar donde se encuentran las *"señales y significados culturales de una ciudad"* (Pérgolis, 1990, 20). El doble objetivo que tenía este acuerdo al momento de definir el futuro de la ciudad desde la normativa y su condición de fenómeno cultural según José Salazar (1996), se desprendió de los enfrentamientos de dos grupos que cada vez tenían más protagonismo en la definición de la reglamentación urbana, como eran *"los conservacionistas"*, a quienes se les daba el gusto de tener un cascarón que conservar, y *"los inmobiliarios"*, a quienes se les garantizaba que ese límite fuera lo más reducido posible (Salazar, 1996).

El trabajo de los conservacionistas fue fundamental en los años siguientes a la firma del Acuerdo 6 para definir las bases de las políticas públicas de conservación del patrimonio urbano (Salazar, 1994), donde no solo se definió bajo el Decreto 326 de 1992 *"el tratamiento especial de conservación al Centro Histórico de Santa fe de Bogotá"*, sino que bajo el Decreto 678 de 1994, por fin se reconoció, aunque fuera solo en el ámbito distrital, que el *"sector sur"* también tenía unos valores patrimoniales importantes a conservar (Plano 14).

Más allá de crecer el límite de protección, lo importante era que este sector sur estaría más vulnerable. Esto debido a que las normativas que se proponían eran mucho más flexibles que las de 'La Candelaria' y solo estaban pensadas desde la conservación de lo físico, pero no había una reflexión respecto a cómo conservar a los vecinos de estos sectores y sus tejidos comunitarios.

José Salazar (1994) plantea que parte de los motivos por los cuales se hacen estas distinciones era que se estaba buscando la forma en la que *"se intentó compatibilizar la conservación reducida a su expresión física, con el desarrollo de la"*

ciudad capitalista y los procesos de especulación y producción que le son propios” (1994, 22). Dos elementos llaman la atención de este par de decretos. En primera instancia, con la visión patrimonialista del Decreto 326 no queda claro por qué nuevamente se excluye el costado Norte de Las Aguas que se había incluido bajo el Decreto 1042 de 1987. En segunda instancia, causa extrañeza que, si bien dentro de Las Cruces se encontraba la zona de conservación declarada como monumento nacional bajo el Decreto 1941 de 1989, no se quiso agregar este espacio a la tan anhelada zona de protección de La Candelaria.



Plano 14 Límites de las declaratorias por decreto versus el límite de la ciudad histórica
Fuente: Elaboración propia

2.1.3. Bogotá y su búsqueda por ser parte de las ciudades globales.

Años después del planteamiento del Acuerdo 6, y en medio del apogeo de los discursos de las ‘ciudades globales’, Bogotá tenía la intención de tomar esta idea como una oportunidad para desmarcarse de la dependencia del gobierno nacional (Montoya Garay, 2014). En este proceso de convertir a Bogotá en una “*ciudad abierta al mundo*” se creía ilusoriamente que la competencia ya no sólo era con “*Medellín, Cali o Barranquilla, sino fundamentalmente con Sao Paulo, Caracas, Ciudad de México y posiblemente con Nueva York y Londres*” (Pineda, 1992, 2). Para llevar a cabo esta apertura internacional en consonancia con los intereses mostrados desde la planeación urbana, se buscó la forma de exaltar las propiedades que hacían único al espacio público de la ciudad. En vez de apostarle a la experiencia de los profesionales locales, desde el gobierno distrital se decidió llamar a Jordi Borja para que asesorara los lineamientos que debía retomar el espacio público, ‘siguiendo’ las propuestas del Modelo Barcelona (Viana 1994).¹⁵

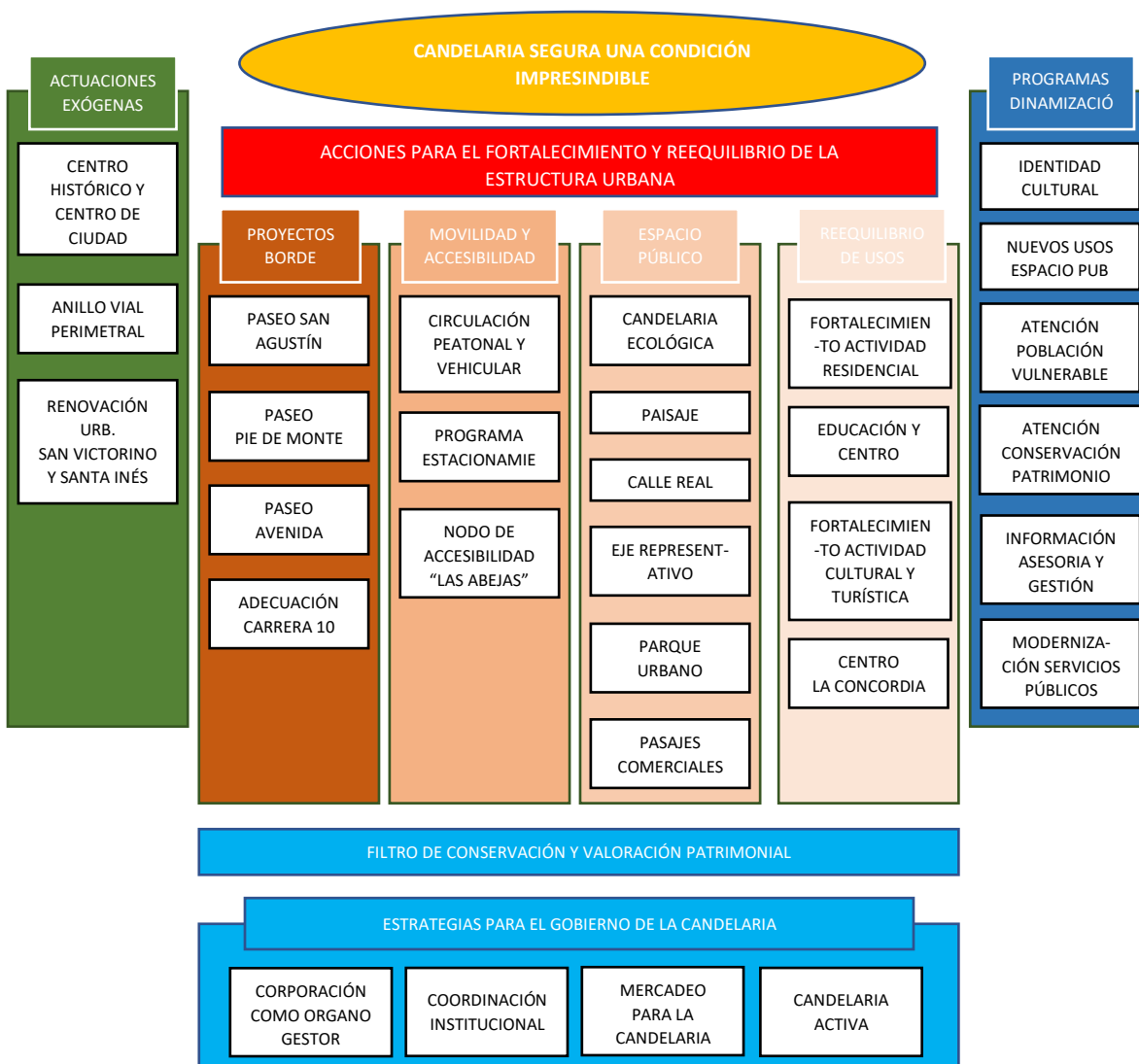


Imagen 5 Portada de la Revista La Rebeca, No.84 de 1992

¹⁵ Horacio Capel en su libro *El debate sobre la construcción de la ciudad y el llamado "Modelo Barcelona"* (2007), describe dicho modelo como un programa que se exportó a nivel internacional, en el cual se exaltaba la importancia de la regeneración del espacio público y los equipamientos de la ciudad, resultado de la experiencia obtenida para los Juegos Olímpicos de 1992.

En su búsqueda de un ‘mejor’ futuro para la ciudad, Borja (1994) planteó la necesidad de actuar sobre tres frentes importantes, como lo eran la infraestructura urbana, la adecuación del marco político, administrativo y financiero, y la integración social y cultural. Aunque las dos primeras propuestas fueron tomadas en cuenta, sobre todo para organizar los sectores periféricos de la ciudad, la ciudad central se apegó a un interés por vender el potencial del patrimonio. Por ejemplo, al observar la portada de la revista *La Rebeca* de 1992, como parte del imaginario de esa ‘ciudad abierta al mundo’, el centro histórico apenas se reduce a una serie de edificios simbólicos puntuales alrededor de la Plaza de Bolívar, que parece como si estuvieran a la espera de ese mega desarrollo pericentral, el cual es parte de la estrategia de “*marketing urbano*” (Montoya Garay, 2014, 315).

Gráfico 13 Esquema operativo del Plan Reencuétrate con la Candelaria.



Fuente: Digitalización de (Zabala y Zambrano, 1998, 26)

Desde la administración local, específicamente en cabeza de la Corporación de La Candelaria, se invirtió nuevamente en un ‘plan de rescate’ del centro, que incluía estos principios del Modelo Barcelona y las recomendaciones de Jordi Borja. El eje principal que tuvo este nuevo plan fue la seguridad, entendida como la forma de articular la movilidad del área central con la percepción sobre el patrimonio y sus usos, según lo aclara Sandra Zabala, directora del plan (Oviedo, 2013).

El título que llevó el nuevo plan fue *Reencuéntrate: un compromiso por la Candelaria*, el cual empezó a ser diseñado en 1995. A diferencia del Plan Zonal del Centro de la década anterior, esta propuesta volvió a priorizar la visión dicotómica de la ciudad central, entre un centro patrimonializado y un pericentro ‘no histórico’, por lo que sus actuaciones principales se darían en el perímetro definido por el Decreto 326 de 1992, que corresponde a La Candelaria. Esta división del adentro y el afuera se exalta, aunque de manera indirecta, constantemente con propuestas como los “*proyectos de borde*” (Zabala y Zambrano, 1998, 10), los cuales a la vez que ayudaban a sacralizar al centro histórico, le restaba importancia a los barrios que lo bordean. Las acciones que aparecían para el área pericentral tenían un sesgo implícito, según el cual se reconocía que el entorno inmediato es el directo causante del deterioro que se vivía en La Candelaria, razón por la cual había que protegerla de dicho vecino (Zabala y Zambrano, 1998). Por lo tanto, la estrategia de intervención para esos sectores era seguir pensando en acciones de renovación urbana, especialmente la renovación de San Victorino y Santa Inés, los cuales se consideraban focos de las actividades informales de la ciudad.

Recuperar el centro de este tipo de actividades ilícitas no tendría únicamente un interés patrimonial, sino que el discurso del turismo empezaba a ganar más fuerza en una ciudad cuyo motor industrial se desaceleraba al tiempo que se concentraba principalmente en la generación de servicios terciarios (J. Romero 2010). En esa medida, el objetivo más importante del plan fue generar una ‘promoción’ de La Candelaria, con el fin de “*posicionar al centro histórico, dar a conocer las cosas que lo hacen ideal para invertir en él*” (Zabala and Zambrano 1998, 100). A pesar de que dentro de las estrategias de este plan contaban con intenciones legítimas para la recuperación del centro histórico, como la necesidad de crear un organismo integral que ayudara a resolver la falta de coordinación integral de las instituciones que en él intervienen o se insistía en la necesidad de generar un “*diagnóstico percibido*” (Zabala and Zambrano 1998, 12) que tuviera una visión más amplia del territorio desde la problemática de sus habitantes, los intereses económicos que pesaban sobre la ciudad central hacían que cada vez fuera más difícil realizar un diagnóstico objetivo o buscar una conservación integral de la ciudad central.

El regreso de ciertos grupos de estratos medios, atraídos por las posibilidades culturales y las nuevas construcciones residenciales y comerciales que se han dado en el sector, se considera positivo ya que son grupos con cierta capacidad de compra y su presencia incide, en el esfuerzo por revertir la decadencia física de algunas zonas del centro de la capital (CCB, 1990, 3)

Los desarrolladores inmobiliarios serían quienes priorizarían este [re]desarrollo de la ciudad central, teniendo en cuenta sus intereses económicos y su voluntad de invertir en esta zona de la ciudad. Por ejemplo, si se evalúa lo que sucedió con los tres megaproyectos más importantes que se promovían en ese momento –el redesarrollo del lote que ocupaba la antigua fábrica de Bavaria en San Diego, el Plan de Renovación Urbana de San Victorino y el Programa de Renovación urbana de la Estación de la Sabana–, únicamente se lleva a cabo el reciclaje de la fábrica de Bavaria, debido a su ubicación privilegiada, así como a la posibilidad de liberar un lote de más de 50 mil metros cuadrados en el centro de la ciudad, por lo que lo convertía en un proyecto muy atractivo para los inversionistas.

Desde la acción pública en ese momento se enfocó principalmente en la promulgación de planes y programas, y en la recuperación de algunos espacios públicos (Salazar, 1996). Por tal motivo, los proyectos que se empezaron a ejecutar a partir de la llegada del primer alcalde elegido por voto popular, Andrés Pastrana Arango en 1988, fue apostar por programas de reubicación de vendedores informales como una estrategia para iniciar el “rescate del centro”.

Entre 1988 y 1994 sumaron más de 1700 reubicaciones fuera de la ciudad central (Donovan, 2004). Esta toma del control del espacio público del centro bajo una ‘tabula rasa’ de los conflictos sociales encontró un aliado en el discurso de la conservación del patrimonio, debido a que según los discursos oficiales y de los medios de comunicación estos grupos de trabajadores eran ‘los encargados’ de destruir la historia de la ciudad. Asimismo, este discurso calzaba perfectamente en las directrices del Modelo Barcelona, y en la reivindicación de este nuevo “*urbanismo cultural*” (Montoya Garay 2014, 316) que puso a la ciudad central por sus ‘valor económico/culturales’ en una posición jerárquica dentro de la planeación urbana y, por ende, la convirtió en un “*objeto de deseo*” (Carrión, 2010). Gracias a este nuevo modelo culturalista, las antiguas discusiones entre *conservacionistas* e *inmobiliarios* empezaron a encontrar sus puntos en común: mientras los primeros estaban pensando en el valor de un monumento como objeto histórico o artístico, del otro lado de la mesa se discutía su rentabilidad o valorización (Salazar, 1994).

Aunque fueron pocos los proyectos construidos durante las décadas de 1980 y 1990 en la ciudad central, los cambios en las normativas sí tuvieron implicaciones directas en las dinámicas del territorio, en la medida en que mientras los conservacionistas creían ir ganando la carrera al tener mayor control sobre mayores zonas e inmuebles que eran declarados institucionalmente bajo las figuras de conservación arquitectónica o urbanística, los inmobiliarios lograban los cambios de usos necesarios para poder especular con estas zonas de la ciudad (Salazar, 1992). Los planes y proyectos que se plantearon a lo largo de la década de 1990 se movieron entre estos dos extremos.

Un ejemplo de las fricciones entre estas dos formas de pensar la planeación de la ciudad se evidencia en el Plan de Desarrollo Económico, Social y de Obras Públicas *“Formar Ciudad, 1995–1998”* del exalcalde Antanas Mockus, cuyo eje central de apuesta política fue la cultura ciudadana desde el espacio público. La intervención del patrimonio urbano no presentaba mayor interés, pues no solo ninguno de sus proyectos se ubicaba dentro de la ciudad central sino que en sí mismo buscaba desentenderse de esta responsabilidad al reconocer que su acción física se limitaría a *“armonizar y dotar de amoblamiento urbano esencial para la preservar el patrimonio histórico (... y a) generar las condiciones para que se estimule la participación del sector privado en el cuidado y mantenimiento del patrimonio histórico, urbanístico y arquitectónico de la ciudad”* (DAPD, 1995, 5). No obstante, las acciones sociales en el territorio que eran el fuerte del programa, atenderían indirectamente la intervención en el centro, desde el discurso de la seguridad y la apropiación de la cultura ciudadana.

Por cultura ciudadana se entiende el conjunto de costumbres, acciones y reglas mínimas compartidas que generan sentido de pertenencia, facilitan la convivencia urbana y conducen al respeto del patrimonio común y al reconocimiento de los derechos y deberes ciudadanos (DAPD, 1995, 3)

Cambios significativos llevaron a mudar la estrategia policiva fruto de la ‘batalla’ contra la inseguridad desde las administraciones anteriores, impulsando un ejercicio de cuidado comunitario que permeó la forma de entender la apropiación del patrimonio como un ejercicio colectivo. Sin embargo, el discurso de la inseguridad, principalmente en el centro histórico siguió permeando hasta las primeras décadas del siglo XXI, tanto en el Plan de Gobierno del exalcalde Juan Caicedo [Acuerdo 8 de 1991], como en el del exalcalde Jaime Castro [Acuerdo 31 de 1992], donde la seguridad fue el eje principal de sus políticas (Misas, 2011). Incluso en el libro *“2 años de gestión por Bogotá 1988-1990”*, del entonces alcalde Andrés Pastrana reconoció que su estrategia principal también había sido la búsqueda de la seguridad ciudadana.

2.2. El regreso del capital a la ciudad central, en el marco del [re]ordenamiento territorial.

El nuevo siglo coincidiría con una época de lenta reactivación económica que se vio reflejada tanto en el dinamismo del sector de la construcción como en los nuevos flujos socio-espaciales que se empezaron a vivir especialmente al interior del área central. Los cambios en los discursos normativos, marcados por una política pública cada vez más neoliberal, a la vez que atraían la inversión privada a la ciudad central, aumentaban las tensiones dentro de este territorio el cual se vuelve protagonista principal de las grandes transformaciones en el siglo XXI. Es interesante evidenciar cómo en tan solo un periodo de dos décadas, el área central revierte sus dinámicas económicas y políticas a partir de estrategias para activar muchos de los proyectos que se habían definido dentro de los planes de rescate de las décadas anteriores.

2.2.1. La renovación urbana como política de planeación sobre el otro incómodo.

El cambio de siglo estuvo marcado en términos de planeación urbana por la expedición de la Ley 388 de 1997, conocida como la Ley de Ordenamiento Territorial. Esta Ley buscaba darle más autonomía a los municipios del país e integrar elementos expuestos sobre la propiedad en la Reforma Constitucional de 1991, por lo que representó una ruptura profunda con los esquemas de planeación que se habían establecido hasta el momento, no solo porque rompió la estructura jerárquica de los actos administrativos de los gobernadores locales (Lemus Chois, 2006), sino porque sus tres principios centrales, que en principio tenían el interés de pensar la ciudad desde la colectividad bajo *“la función social de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios”*¹⁶, terminaron convirtiéndose en las bases para que la planeación urbana se construyera desde la propiedad privada.

En el caso específico de Bogotá, la consolidación de este nuevo modelo territorial, coincidió con el proceso electoral de alcaldes, quienes iban a jugar un papel fundamental para definir este nuevo modelo de ciudad a largo plazo, ya que la vigencia de estos planes sería de *“mínimo el correspondiente a tres períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales”*¹⁷. Asimismo, la discusión del futuro de la planeación urbana se encontraba en un momento crucial, pues se venía discutiendo si se apostaba por una institucionalización del área metropolitana o la densificación de la ciudad a través de sus diferentes

¹⁶ Ley 388 de 1997, Artículo 2.

¹⁷ Ley 388 de 1997, Artículo 28.

centralidades, retomando la idea de Bogotá fase II, de *“las ciudades entre ciudades”* de Lauchlin Currie (Beuf 2016; Salazar 2001).

En 1998 resultó ganador de la contienda electoral Enrique Peñalosa, quien decidió apostarle a una combinación de ambos modelos. Por un lado, creía en la necesidad de consolidar una ciudad densa bajo la ocupación de algunos vacíos intraurbanos, y, por otro lado, se planteaba la idea de un modelo regional teniendo claro que la ejecución de proyectos bajo esta visión dependía en gran medida de las voluntades de los alcaldes de los municipios vecinos.

El nuevo Plan de Ordenamiento Territorial (POT) fue aprobado tres años más tarde con el Decreto 619 del 2000 con unas intenciones muy claras respecto a las figuras de las nuevas centralidades, y en particular a la necesidad de pensar la ciudad desde una nueva escala zonal donde se evidenciara su carácter policéntrico (Salazar, 2001). Aunque el POT en sí mismo, se vendió como una evolución de las ideas del Acuerdo 6, retomó los mismos ejes centrales de ordenamiento como lo eran la estructura ecológica, la participación ciudadana, el patrimonio cultural y el espacio público. Desde las estrategias del patrimonio cultural, este plan inicia con un cambio conceptual, al incluir dentro de su marco normativo a los ‘bienes de interés cultural’ que venía definidos por la Ley 397 de 1997 o Ley General de Cultura, con la que se buscaba ampliar la definición del patrimonio más allá de la idea de los monumentos nacionales. Sin embargo, en términos técnicos, este concepto no cambió mucho los criterios de conservación que ya se habían definido desde la década de 1980. Donde sí hubo un cambio importante, fue en los nuevos alcances de la potestad de la Corporación La Candelaria, a la cual, gracias al Artículo 301, no solo se le asignó la protección del perímetro que correspondía a La Candelaria, sino que se le dio la misión de proteger los bienes de interés cultural del ámbito distrital, que más tarde quedarían enlistados bajo el Decreto 606 de 2001.

Aunque la Corporación siguió funcionando como una entidad pública independiente, se apoyó en el Consejo Asesor de Patrimonio Distrital, el cual sería el vínculo con el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. No está de más señalar que bajo el Acuerdo 257 de 2006, la Corporación La Candelaria se convirtió en el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, el cual no solo buscó quitar el sesgo que tenía de concebir el patrimonio únicamente asociado a La Candelaria, sino que también se atenderían otras problemáticas como la salvaguardia del patrimonio inmaterial de la ciudad o la necesidad de crear un área de investigación que generara una discusión interna respecto a lo que se consideraba patrimonio.

En el ámbito urbano, el Artículo 310 del POT mencionaba que se recogerían las propuestas definidas dentro del antiguo Plan Reencuéntrate un Compromiso con la Candelaria. Uno de los primeros proyectos que se ejecutó bajo esta visión fue el proyecto ‘Paseo Avenida Jiménez’, hoy conocido como el Eje Ambiental. Si bien no se puede desconocer que el proyecto logró mejorar las condiciones de movilidad peatonal dentro del sector, así como se rescató la memoria de uno de los ríos más importantes de la historia de la ciudad (L. F. González, 2016), esta intervención solo reforzó el discurso impuesto del patrimonio sacralizado, en el que ‘La Candelaria’ se separó de la ciudad ‘no histórica’. Inevitablemente, los grandes beneficiarios de esta intervención fueron los propietarios de los predios alrededor de esta operación urbana, quienes no pusieron un solo peso para la realización de estas obras ya que aún no se había regulado el impuesto de valorización.



Imagen 6 izq. Avenida Jiménez C.A. 1960; der. Intervención del Eje Ambiental.

Fuente: [https://www.facebook.com/groups/6924301214/search/?q=continental](https://www.facebook.com/groups/6924301214/search/?q=continental;);

Der. <https://guiaenbogota.com/eje-ambiental/> (consultadas el 10 de enero del 2021)

El proyecto del Eje Ambiental, tenía su desembocadura en la Plaza de San Victorino o en las entonces conocidas Galerías Antonio Nariño, las cuales funcionaban como lugares de ventas de libros y otras mercancías de primera necesidad. Los diferentes proyectos que se habían planteado en la década anterior para reubicación de estos puestos ambulantes no habían tenido mucho éxito y seguían siendo un “*otro incómodo*” (Melo, 2001, 104) que no correspondía con la imagen del centro

revitalizado que estaba buscando la administración local. A través de un desalojo ‘negociado’, se consiguió el control sobre este espacio público de la ciudad con marcados intereses privados (Carbonell Higuera, 2011). Una de las referencias que se encontró de esta negociación fue una nota del periódico *El Tiempo* del 18 de agosto de 1999 donde dice que *“Este lugar (la Plaza de San Victorino), actualmente está ocupado por cerca de 700 vendedores que hace una semana llegaron a un acuerdo con el Distrito para desalojar pacíficamente la plaza. El distrito les dará a cada uno de ellos cerca de 10 millones de pesos, a cambio de lo cual dejarán desocupado el terreno”*.



Imagen 7 Fotos del antes y después de la intervención de la Plaza de San Victorino

Fuente: <https://leerdespuesdealmorzar.wordpress.com/> (consultadas el 22 de septiembre del 2020)

Un proceso parecido de expulsión de vendedores informales se dio unos años más tarde en la Plaza España, a tan solo 500 metros al occidente de la Plaza de San Victorino. Sin embargo, estos vendedores no contaron con la misma suerte, ya que no solo no se les indemnizó, sino que incluso se demolieron *“un jardín infantil y una escuela del Distrito que invadían la plaza”*¹⁸, en pro de la recuperación del espacio público.

La entrada al capitalismo financiero exigía en Bogotá la readecuación del viejo Centro de la ciudad colonial indiana, ya obsoleto y convertido en obstáculo. Existía un notable desajuste entre el contenido nuevo del Centro y su forma arcaica, entre una sociedad nueva y los viejos escenarios contruidos. (Carbonell Higuera, 2011, 135).

¹⁸ Periódico El Tiempo, 21 de julio 2003.

Desafortunadamente dentro del mismo POT, se introdujo la gran antítesis del patrimonio cultural, como fue la renovación urbana, la cual, aunque no se consideraba un eje estructurador dentro del instrumento, fue fundamental para la transformación y dominación de la ciudad central. A través de la Empresa de Renovación Urbana (ERU), que había sido creada un año antes bajo el Acuerdo 33 de 1999, se instauró una nueva máquina demoledora, a la que le fueron concedidas mediante contratos gran parte de las obras de intervención en el espacio pericentral.

Uno de los ejemplos más representativos de este tipo de actuaciones, fue la construcción del Parque Tercer Milenio, el cual era una de las grandes apuestas del gobierno de Peñalosa. Según el Artículo 121, del Decreto 619 del 2000, esta sería la primera operación estratégica, seguida de la intervención del Cementerio Central, del Centro Internacional, de la Estación de la Sabana y Las Cruces, las cuales, aunque no se ejecutan durante la administración de Peñalosa, jugarían un papel importante en la disputa por el espacio pericentral durante las primeras décadas del siglo XXI.

La construcción del Parque Tercer Milenio cumplió parte de la ‘fantasía corbusiana’ de hacer tabula rasa en aproximadamente veinte hectáreas del antiguo barrio Santa Inés, a través del diseño de un parque urbano que borró por completo tanto la memoria de la ciudad como la de quienes se habían apropiado de ella. Si las negociaciones con los comerciantes informales de San Victorino y la Plaza España no habían sido de la forma más democrática, a los habitantes de calle y recicladores del Cartucho no se les cumplieron las garantías que se les habían ofrecido (Morris Rincón, 2011).



Imagen 8 Aspecto de la zona del cartucho al iniciar las obras del Parque Tercer Milenio

Fuente: <https://www.eltiempo.com/archivo/documento/CMS-16612646> (consultadas el 22 de septiembre del 2020)

Irónicamente, al no entender que el problema social que existía en el sector no se solucionaría con la construcción del parque, gran parte de estos habitantes se ubicaron en otra antigua zona de tráfico de drogas y armas en el sector conocido como el Bronx, mientras que otra parte de la población se dispersó alrededor de la ciudad (Morris Rincón, 2011). No está de más señalar que, si bien el diseño del parque ganó el segundo premio de paisajismo en la bienal de arquitectura de 2002, por su falta de uso y apropiación, en el segundo periodo de la alcaldía de Enrique Peñalosa (2016-2019), se volvieron a contratar nuevos diseños para el parque, con lo cual se ignoraba una vez más que gran parte del problema es la falta de comprensión de las problemáticas del entorno.

Más allá de si estos proyectos de intervención en el espacio público tenían algunas cualidades arquitectónicas o si cumplieron sus objetivos, lo único que hicieron fue evidenciar que en la administración de Peñalosa el interés por recuperar el centro nunca fue para darle un lugar a los usos y prácticas de las comunidades que ya estaban allí asentadas, sino que había un interés por recuperar el centro como un ejercicio de control de las clases hegemónicas para garantizar el regreso del capital (Melo 2001). Este ejercicio de control se escondió perfectamente bajo el discurso de la recuperación del espacio público, una de las estrategias mejor aprendidas del neoliberalismo (Carbonell Higuera, 2011).

El conflicto ocasionado por el trabajo en la calle posee unas raíces muy profundas. Es el problema de “sueño de un orden”, el orden es impuesto por el “deber ser” de la sociedad, que hace parte de la ideología de la clase dominante, lo cual choca con el ser de las clases dominadas –y algunas veces con su propio ser–. El deber ser, entonces, se nos presenta como una expectativa de orden, la cual generalmente no se conecta con los procesos reales de la ciudad –las contra expectativas– (Melo 2001, 99)

Aunque pareciera que posteriormente a la alcaldía de Enrique Peñalosa, se da una contrapropuesta a partir de la reelección de Antanas Mockus (2001-2003), donde lejos de querer apostarle a las grandes propuestas de renovación urbana, intentó retomar la fórmula de su primer periodo basada en la apuesta por la cultura ciudadana, gracias a lo cual se inauguraron o apoyaron iniciativas como la construcción de nuevos espacios culturales –entre ellos el Archivo de Bogotá, el Museo de Arte del Banco de la República, la remodelación museográfica del Museo del Oro, o el Centro Cultural Gabriel García Márquez–, todas estas estrategias respondían más a un sentido de marketing urbano que a la búsqueda del bienestar de los habitantes del sector.

Isabel Duque (2011) señala cómo esta estrategia de marketing que tuvo la ciudad, no solo venía de los ‘consejos’ de Jordi Borja de años atrás, sino que partían de la necesidad de resignificar el nombre de la ciudad desde la década de 1990, la cual aún pesaba en el imaginario popular debido a los diferentes nombres de la ciudad: Santa Fe de Bogotá, Bogotá Distrito Especial y Bogotá Distrito Capital. Es por esto que a través del eslogan “*Bogotá, 2600 metros más cerca de las estrellas*” toma más fuerza solamente el nombre de Bogotá (Duque, 2011, 37).

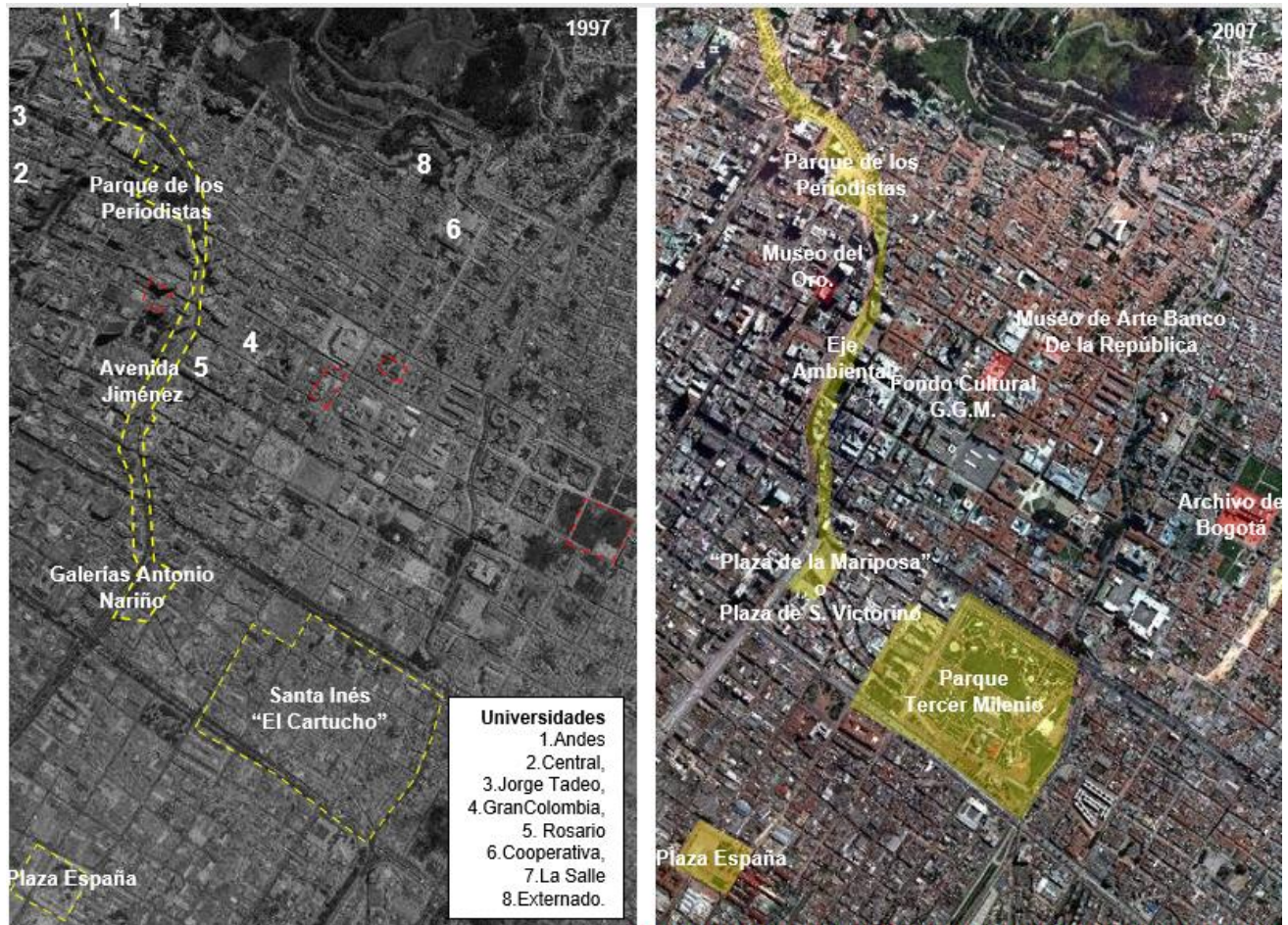


Imagen 9 Comparación del espacio físico de las intervenciones entre 1997- 2007.

Fuente: IGAC, Vuelos C-2269-242 y Google Earth.

La administración de Mockus materializó diferentes obras arquitectónicas que permitieron entrar en la sinergia colectiva de las ciudades globales, donde a través de la inserción de hitos de la arquitectura contemporánea en los centros históricos, preferiblemente diseñados por arquitectos del ‘star system’, se buscaba llamar la atención del turismo internacional.

En esas dinámicas de la elaboración de arquitectura contemporánea y del fortalecimiento de la actividad cultural dentro del centro, no solo jugaron un papel importante los equipamientos descritos anteriormente sino que las universidades privadas del sector fueron protagonistas centrales, gracias a la consolidación de la actividad institucional que se vivió entre 1982 y 2005 (de Urbina, 2016).

Según datos de la Universidad de los Andes, mientras que en 1988 la universidad contaba con una población de alrededor 3800 estudiantes, en el año 2000 esta cifra casi se duplicaba, al aproximarse a los 6500 estudiantes; esta cifra volvió a duplicarse para el año 2012 cuando se alcanzó una población estudiantil de más de 12000 personas (Manrique Gómez, 2013b). Este proceso no solo implicó la aparición de una serie de nuevas arquitecturas, sino que alrededor de los centros educativos también empezaron a cambiar las dinámicas de los usos, al aparecer nuevos servicios de soporte como papelerías, restaurantes, bares, así como viviendas para estudiantes que venían de otras ciudades del país.

Este giro simbólico, en el discurso de la intervención del centro histórico muestra un énfasis en la intención de quienes querían que fuesen los nuevos habitantes del área central, además de que, en sí mismo, muestra un interés de insertar el patrimonio dentro de las lógicas de los bienes de consumo, contra las cuales se intentaba luchar desde décadas atrás (Salazar, 1992).

desde el IDCT buscamos cumplir nuestra misión de difundir en el mundo la imagen de una Bogotá moderna, internacional, turística y atractiva para la diversión y la inversión. Estamos llamando turistas, estimulando a inversionistas extranjeros y proyectando a Bogotá como distrito cultural y turístico¹⁹

2.2.2. El gran plan de transformación del área central.

A pesar de los cambios tan significativos que se señalaron anteriormente respecto a la nueva forma de pensar la planeación urbana, tres años más tarde se realizó una revisión al POT debido a que se descubrieron diferentes deficiencias técnicas y administrativas en su implementación (Beuf, 2016). Desde el mismo artículo 324, del Acuerdo 619 del 2000, se reconocía que solo se daban delimitaciones generales de planificación: *“La normativa específica se precisará mediante fichas Planes Parciales, Planes de Implantación, Planes de Regularización y Manejo, Planes para el ordenamiento zonal, Planes Maestros para Parques, Planes Maestros para*

¹⁹ Declaraciones de Martha Senn, directora del Instituto Distrital de Cultura y Turismo, IDCT. En: Periódico El Tiempo, 24 de abril de 2006.

Equipamientos y Servicios Públicos”. Por ejemplo, en el caso de las Unidades de Planeación Zonal (UPZ), que eran una de las apuestas del plan, para el fin de la administración de Peñalosa solo se habían aprobado dos de las 117 que existían hasta el 2020. Las deficiencias del plan resultaron aún más profundas cuando se designó a la economista Carmenza Saldías como directora del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, la cual al revisar el POT mencionó que:

Cuando yo llego al DAPD, encuentro que hay un POT que no contiene ninguna reflexión económica. Hay únicamente una visión urbano-urbanística. José Antonio Acebillo, un urbanista español que fue consejero de la alcaldía de Barcelona, dice que este tipo de planeación es solamente un paisajismo epidérmico: no se trata de ordenamiento. La variable crítica del ordenamiento territorial es la economía. ¿Qué voy a cobrar para poder hacer qué? El ordenamiento no consiste en que las calles sean rectas, consiste en que la renta que producen los movimientos de actividades de una calle organizados de manera más eficaz, puedan ser redistribuidos por sectores sociales, por sectores de actividad. No se trata de tener parques, sino que el parque permita la valorización del vecindario y que contribuya a aumentar los ingresos del impuesto predial. Y que de esta manera puedas hacer más obras, más intervenciones urbanísticas. El POT del 2000 de Peñalosa correspondía a 500 artículos todos bien intencionados. Pero ninguno de los instrumentos contemplados permitía financiar realmente el desarrollo. Entrevista citada en: (Beuf, 2016, 210).

Los ajustes del POT quedaron aprobados en el Decreto 190 de 2004, firmado por el nuevo alcalde Luis Eduardo Garzón, donde principalmente se propuso un ajuste dentro del tema de captura de plusvalías y la forma en que se iban a empezar a articular las UPZ. En el ‘Subtítulo 4. El patrimonio Cultural del Distrito’, más allá de una reenumeración del articulado no se presentan propuestas nuevas. Sin embargo, bajo la obsesión de ‘recuperar’ el centro, esta nueva administración decide construir su propio plan especial de protección (PEP, actualmente Plan Especial de Protección y Manejo, PEMP). Y es que años atrás, bajo la Ley 397 de 1997, se había discutido la introducción del modelo de los planes de gestión del patrimonio europeos como una manera de buscar la sostenibilidad de los bienes de interés cultural, entregándole definitivamente a los inversores privados el cuidado del patrimonio (Coulomb, 2001b).

Lo más importante que se le debe a la Ley 397 y posteriormente a la Ley 1185 de 2008, es que el patrimonio cultural se vuelve de primer nivel dentro del ordenamiento territorial, lo que en principio puso a los PEMP, por encima de los POT. Desafortunadamente, como se ha visto a lo largo de este capítulo, y se seguirá

Fuente: (Zabala, 2005)

La alternativa para realizar el plan desde el gobierno distrital fue plantear un proyecto encabezado por la Secretaría Distrital de Planeación, la cual no necesitaba del gobierno nacional para su aprobación. Ello implicaba darle un mayor control a los lineamientos e intereses del desarrollo de la ciudad propuestos desde la SDP, en detrimento de los criterios de conservación que había determinado el IDPC y su interés por el patrimonio del centro histórico. Bajo el Decreto 492 de 2007, se aprobó el “*Plan de Ordenamiento Zonal del Centro*” (PZC), el cual, a diferencia del PEP, pasó sin mayores complicaciones por el Concejo de Bogotá, después de autorizar su ejecución. La visión de este plan desde su introducción, muestra unos intereses claros sobre la pieza urbana ‘centro histórico – centro internacional’, y sobre todo se retoma desde la idea del ‘centro ampliado’, la cual, lejos de reconocer alguno de los límites de conservación del Decreto 678 de 1994 o de la división de los barrios y localidades, el plan recupera las UPZ definidas desde el POT de 2004, las cuales, aunque contemplaban algunos criterios de conservación de los bienes de interés cultural, principalmente en relación a la definición de criterios de edificabilidad y ocupación del predio, realmente no expresaban una preocupación explícita de la lectura de estos BIC como parte de un conjunto urbano.



Plano 16 Montaje de las 8 UPZ que conforman lo que se reconoce como centro ampliado.

Fuente: Elaboración propia con cartografía de la SDP.

Debido a lo anterior, el centro ampliado, como se llama en el PZC, se fragmenta en ocho UPZ (Plano 16) sin clara continuidad urbanística entre ellas. Por ejemplo, piezas fundamentales como Las Aguas, que siempre ha estado atada a las dinámicas de La Candelaria, quedó inscrita dentro de la UPZ 92 La Macarena, con la cual, más allá de su conexión a través de la Avenida Circunvalar, no tiene fuertes relaciones urbanísticas o de continuidad de servicios. Lo mismo sucede con la UPZ 95 Las Cruces, la cual, aunque históricamente ha estado segregada del centro desde el discurso político, sin lugar a dudas tiene una fuerte relación con La Candelaria que se remonta a siglos atrás.

Ahora bien, hablando específicamente de la UPZ 94 La Candelaria, no se retoma el límite declarado como centro histórico, si no que se le añade el costado norte de lo que hasta entonces era solo un trazado geométrico de la Avenida Comuneros, lo que se puede interpretar como una conquista de nuevos territorios hacia el sur, al tiempo que se movía el límite de poder sobre un nuevo fragmento urbano. Otra contradicción importante es que la franja de manzanas que se encuentra en el costado occidental de esta UPZ, que aún hace parte de la zona declarada como Monumento Nacional, la incluyen dentro del tratamiento de renovación urbana. La visión de segregación socio-espacial frente al patrimonio sigue pesando en este tipo de planes, pues mientras que la UPZ 101 de Teusaquillo se consolida principalmente bajo el tratamiento de conservación patrimonial, la UPZ 102 Sabana, a excepción de una pequeña cantidad de inmuebles de conservación, se entrega al tratamiento de renovación o consolidación a través de diferentes densidades.

Después de ver el discurso con el que se repartió la ciudad central, es evidente que las propuestas de este nuevo plan para el centro son la continuación de un cúmulo de políticas económicas, en las cuales no solo empieza a pesar la visión del marketing urbano y el interés por seguir imponiendo la marca ciudad, sino que, como una estrategia neoliberal, de un lado, se usa al patrimonio para vender la originalidad de la ciudad, mientras se le entrega el territorio a la inversión privadas para que lo explote. No es de extrañarse que las directrices principales de desarrollo del plan fueran: *“Fortalecer y posicionar el Centro como nodo internacional, nacional y regional; Proteger el patrimonio cultural; y Promover la renovación urbana”* (SDP, 2007, 5).

Desde el punto de vista patrimonial y especialmente para ‘La Candelaria’ los proyectos carecen de novedad, las propuestas insisten en la intervención de la Carrera Séptima, en las Calles 10 y 11 y en la recuperación de algunas de las plazas públicas. A nivel arquitectónico, esta labor se reduce a la restauración de edificios puntuales como el Mercado de Las Cruces o al enlucimiento de fachadas, todo esto

bajo una propuesta de maquillaje urbano del centro que permita tener *“un Centro renovado que irradie su fuerza al resto del entorno y que potencie los activos que históricamente se han situado en su entorno, los cuales no pueden volver a repetirse en otra zona de la ciudad”* (SDP, 2007, 3). En cambio, a nivel urbanístico, se plantearon tres estrategias que se delinean a continuación:

Los centros de barrio, estrategia utilizada únicamente para la intervención de los barrios populares ubicados en el pericentro oriental y sur. Su objetivo era ofrecer subsidios a través de la Caja de Vivienda Popular (CVP) para realizar proyectos de mejoramiento de vivienda y en algunos casos de reubicación de vivienda por riesgos naturales. Aunque fue una de las estrategias que menos se ejecutó durante la administración, es importante resaltar que se buscaba dignificar estos barrios y en muchos de estos casos se tenía el acompañamiento del IDPC buscando reconocer algunos valores en la arquitectura vernácula.

Tabla 3 Estrategia de centros de Barrios en el PZC del 2007

	Nombre del Proyecto	Entidades	Propuesta
1	Proyecto de Mejoramiento Integral Lourdes*	SDHT y CVP	Mejoramiento y relocalización de vivienda.
2	Centro de Barrio La Perseverancia	IDPC, ERU y CVP	Enlucimiento de fachadas y mejoramiento de vivienda.
3	Centro de Barrio San Fernando	IDPC, ERU y CVP	Enlucimiento de fachadas y mejoramiento de vivienda
4	Centro de Barrio Lourdes	IDPC, ERU y CVP	Enlucimiento de fachadas y mejoramiento de vivienda
5	Centro de Barrio La Concordia	IDPC, ERU y CVP	Enlucimiento de fachadas y mejoramiento de vivienda
6	Centro de Barrio Egipto	IDPC, ERU y CVP	Enlucimiento de fachadas y mejoramiento de vivienda
7	Centro de Barrio Los Laches	IDPC, ERU y CVP	Enlucimiento de fachadas y mejoramiento de vivienda
8	Centro de Barrio Las Cruces	IDPC, ERU y CVP	Enlucimiento de fachadas y mejoramiento de vivienda, <i>restauración plaza de mercados*</i>

Fuente: Elaboración propia, con información de (SDP, 2007)

Los proyectos arquitectónicos: Aunque oficialmente estos proyectos no llevaban este nombre dentro del plan, destacan por ser tres operaciones estratégicas que no tienen que ver con la vivienda. En el caso de la intervención de la Plaza de Las Cruces, del Parque de la Concordia y del Parque Bicentenario, su objetivo era el de mejorar el espacio físico de los barrios donde se encontraba enclavados, en esa medida se buscó justificar la ejecución de dinero público.

No obstante, desde el proyecto del Centro Comercial Metropolitano Manzanas 3, 10 y 22, aunque se proponía como un remanente del Parque Tercer Milenio, no se logró defender su utilidad pública, con lo cual quedó a expensas de las decisiones

que tomaran las siguientes administraciones, hasta que por fin en el 2014 se construyó una torre de vivienda con una plataforma comercial financiada por el Ministerio de Vivienda.

Tabla 4 Estrategia de proyectos arquitectónicos en el PZC del 2007

	Nombre del Proyecto	Entidades	Propuesta
1	Centro de Barrio Las Cruces	IDPC, ERU y CVP	1.300 m ² de espacio público, 2.200 m ² de intervención Plaza de Mercado Las Cruces.
2	Parque Concordia-Pueblo Viejo	IDRD y IDPC	Construir 65. 000 m ² de espacio público.
3	Proyecto Parque Bicentenario	SDP, SDM,SCRD, IDU, IDPC	Generar 240.000 m ² de espacio público nuevos.
4	Proyecto Urbano Centro Comercial Metropolitano, Manzanas 3, 10 y 22	Metroviv. y ERU	Generar 160.000 m ² de usos terciarios.
5	Plan de Regularización y Manejo Manzana Liévano	Alcaldía Mayor	Rehabilitar, adecuar y construir 11.000m ² .

Fuente: Elaboración propia, con información de (SDP, 2007)

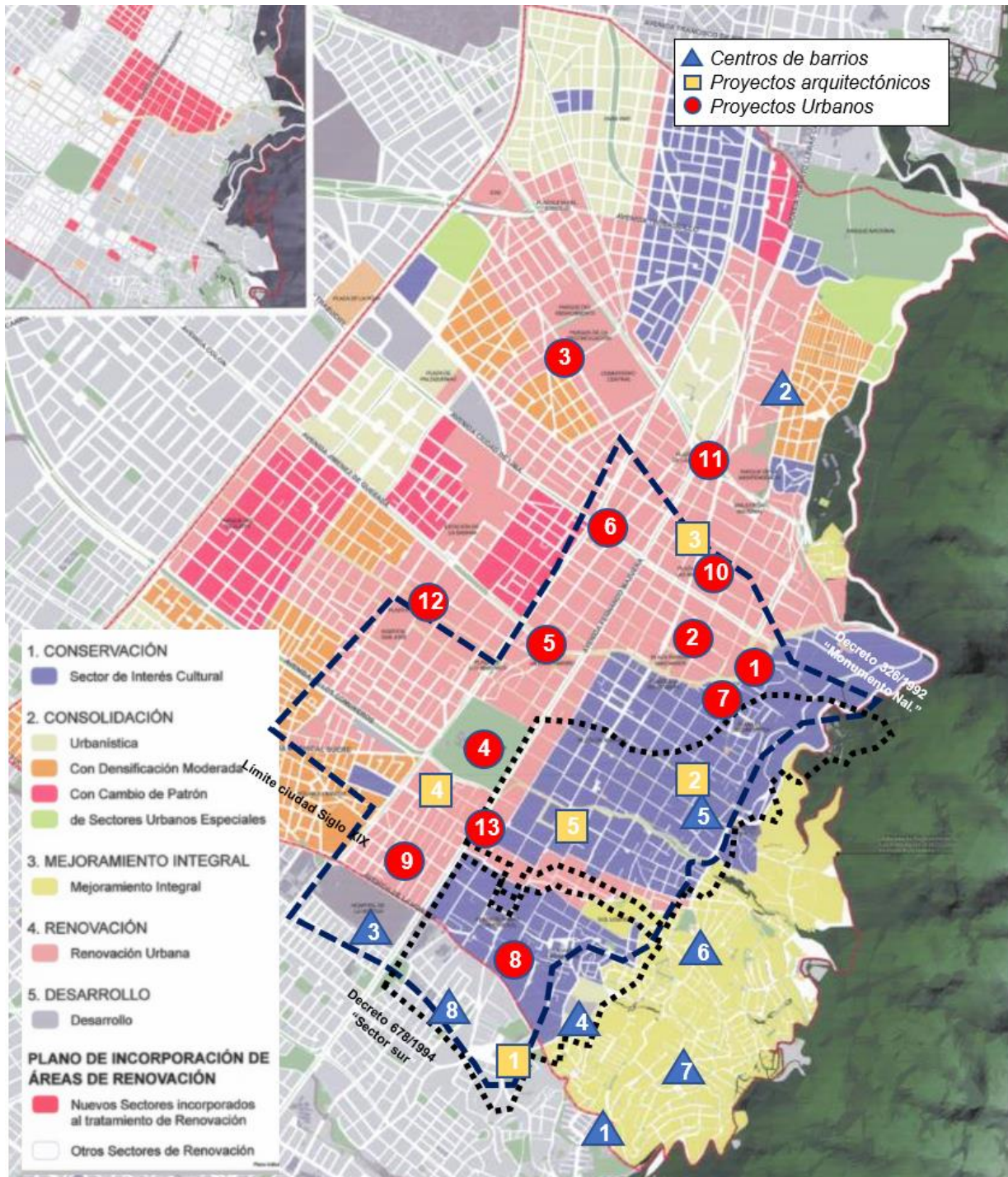
Los proyectos urbanos: Eran en gran medida, los que generaban el músculo inmobiliario de la operación, ya que virtualmente se pensaban liberar más de 2.500.000 m² en nuevos desarrollos, principalmente de vivienda, y casi 200.000 m² nuevos de espacios públicos de diferentes procedencias, a partir de cargas urbanísticas como la construcción de reservas viales o parques vecinales.

De estos proyectos urbanísticos vale la pena resaltar tres elementos: el primero de ellos es que las normativas de edificabilidad en estos sectores no permitían generar esa cantidad de metros cuadrados, por lo tanto, no solo se estaba especulando con el suelo, sino que en sí mismo se estimulaba el uso de los Planes Parciales como herramienta para establecer las transformaciones normativas necesarias, especialmente de aquellas zonas tratadas como de ‘reactivación’ en las UPZ. Por otra parte, en el proyecto ‘Nueva Carrera 10ª’, aunque se contemplaba el reciclaje de muchos de sus edificios, sobre todo aquellos al norte de la Calle 19, hay una fuerte política de renovación urbana concentrada en el área que colinda con La Candelaria y Las Cruces. Por último, la gestión de estos proyectos estaba pensada a través de asociaciones público-privadas donde la gestión quedaría en manos de la Secretaría Distrital de Planeación, la Empresa de Renovación Urbana y el Instituto de Desarrollo Urbano. Por ejemplo, en el Proyecto Urbano Triángulo Fenicia, la gestión la llevó directamente la Universidad de los Andes, mostrando el papel que juega dentro de la planeación del área pericentral. Como se verá en el siguiente capítulo, la extensa concentración de Universidades Privadas en el sector, las convierte en un actor importante al momento de definir el futuro de la ciudad central.

Tabla 5 Estrategia de Proyectos Urbanos en el PZC del 2007

	Nombre del Proyecto	Entidades	Propuesta
1	Proyecto Urbano Triángulo Fenicia	Universidad de los Andes y SDP	Generar 67.000 m ² de nuevos desarrollos inmobiliarios, 8.500 m ² de espacio público.
2	Proyecto Urbano Las Nieves	Universidad Jorge Tadeo, Universidad Central y SDP	<i>Plan de Regularización y Manejo de las universidades privadas*</i>
3	Proyecto Urbano Cementerio Central	SDP y ERU, IDPC, IDU	Generar 150.000 m ² me de nuevos desarrollos inmobiliarios, 10.200 m ² de espacio público.
4	Proyecto Urbano San Victorino	ERU	Generar 300.000 m ² de nuevos desarrollos inmobiliarios, 20.400 m ² de espacio público.
5	Proyecto Urbano La Capuchina	IDU, ERU, e IDPC	Generar 525.000 m ² de nuevos desarrollos inmobiliarios, 35.700 m ² de espacio público.
6	Proyecto Urbano La Alameda	SDP y ERU	Generar 112.500 m ² de nuevos desarrollos inmobiliarios, 5.500 m ² de espacio público.
7	Eje Ambiental y Cultural, Avenida Jiménez – Manzana 5 – Las Aguas.	ERU, IDU, SDA, SDHT, Agencia de Cooperación Española.	Generar 23.000 m ² de nuevos desarrollos inmobiliarios, 4.000 m ² de espacio público.
8	Proyecto Urbano Residencial Borde Avenida Comuneros	Metrovivienda y ERU	Generar 45.000 m ² de nuevos desarrollos inmobiliarios, 9.000 m ² de espacio público.
9	Proyecto Urbano Residencial San Bernardo	Metrovivienda y ERU	Generar 140.000 m ² de nuevos desarrollos inmobiliarios, 12.000 m ² de espacio público.
10	Proyecto Urbano MAMBO Biblioteca - Nacional	Min. Cultura, IDU,ERU,IDPC	Generar 27.500 m ² de nuevos desarrollos inmobiliarios, 1.870 m ² de espacio público.
11	Proyecto Urbano San Martín-Bavaria	Min. Cultura, SDP y ERU	Generar 150.000 m ² de nuevos desarrollos inmobiliarios, 10.200 m ² de espacio público.
12	Proyecto Urbano Residencial Estación de la Sabana- Mariscal Sucre	ERU	Generar 750.000 m ² de nuevos desarrollos inmobiliarios, 51.000 m ² de espacio público.
13	Eje Nueva Carrera 10a	ERU	Generar 225.000 m ² de nuevos desarrollos inmobiliarios, 15.300 m ² de espacio público.
Total de m²			2'514.500 m ² de nuevos desarrollos inmobiliarios, 193.870 m ² de espacio público.

Fuente: Elaboración propia, con información de (SDP, 2007)



Plano 17 Tratamientos del PZC de 2007 y proyectos estratégicos.

Fuente: (SDP, 2007)

Era claro que la administración local no tenía la capacidad para llevar a cabo todos los proyectos enlistados anteriormente de manera simultánea, sin embargo, el Plan Zonal Centro se volvió la guía de navegación de las transformaciones de la ciudad central. El único de estos proyectos que se llevó a cabo antes de finalizar la administración del entonces alcalde Luis Eduardo Garzón fue el trazo de la Avenida Los Comuneros, que implicó segregar aún más el barrio de Las Cruces; otros proyectos fueron consolidando con la llegada de las diferentes administraciones como se verá a continuación.

2.2.3. Las primeras obras desde la iniciativa pública hacia el cambio de imagen urbana de la ciudad central

Uno de los primeros proyectos del PZC que se realizaron fue la construcción del proyecto de La Avenida Comuneros, el cual más allá de la aprobación jurídica del plan vial que venía desde el Acuerdo 2 de 1980 y su autorización a través del impuesto de valorización por el Acuerdo 25 de 1995, buscó legitimidad en el discurso del interés general de la ciudad, enfatizando que era una necesidad para la *“recuperación e integración urbanística de la zona”* y para *“conformar el circuito externo de conexión al centro histórico”* (SDP, 2007, 152). La forma de llevar a cabo esta operación urbanística repite todos los errores que se dieron en la construcción de La Nueva Santa Fe, donde la falta de reconocimiento de valores patrimoniales por parte de las instituciones públicas, retomó el discurso del deterioro y el estigma a la población local, ya que en el diagnóstico del plan definen esta zona del costado sur de La Candelaria, como un barrio de *“desarrollo progresivo marginal desde la época colonial estrato 2, uso residencial con comercio en la vivienda, con sectores específicos en proceso de deterioro”* (SDP, 2007, 48).

Irónicamente aunque el mismo diagnóstico reconoce el proceso de segregación que implicó la construcción de la Calle 7 durante las obras de la Nueva Santa Fe, y que incluso literalmente afirma que *“[l]a apertura de la Avenida Comuneros, incluida en la malla vial principal de la ciudad, está planteada para conformar un circuito externo de conexión al centro histórico, con este supuesto, los barrios de Las Cruces y San Bernardo quedarían excluidos, una vez más, de las dinámicas propias del Barrio La Candelaria”* (SDP, 2007, 152), se considera una prioridad para la ciudad ejecutar este proyecto. Si bien se buscó la forma de indemnizar a las personas que se veían afectadas por el trazo vial, realmente fue inevitable que se diera un proceso de expulsión de la población y, con él, una pérdida de los tejidos comunitarios preexistentes (Manrique Gómez, 2013b), ya que ni siquiera con el dinero que les ofrecieron de la indemnización les alcanzaba para comprar un apartamento en los desarrollos que se empezaron a construir en sus territorios a lo largo de estas décadas. Asimismo, con la construcción de esta avenida, se repitió una vez más la

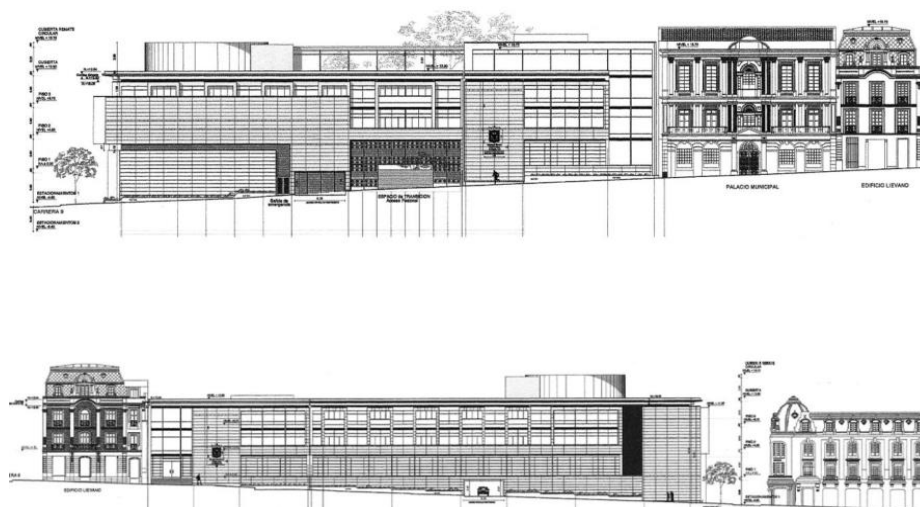
idea de consolidación de un borde para el centro histórico, la cual solo aumentó los procesos de segregación socio-espacial de la ciudad al dejar del otro lado a aquel otro incómodo que se encuentra en esa frontera infranqueable (J. Álvarez, 2016).

A manera de reflexión, es importante resaltar como unos años más tarde, durante las obras de adaptación de la Calle 26 para albergar la nueva troncal de Transmilenio, si bien hubo un proceso menor de demolición física de inmuebles, se vivió un intenso conflicto con los vecinos a causa de las obras del Parque Bicentenario. Este proyecto que se basaba en una propuesta del 2007 de Rogelio Salmona, posteriormente ‘adaptada’ a los diseños del arquitecto Gian Carlo Mazzanti, entra en un doble conflicto ambiental y patrimonial, en el cual se denunció que se *“destrozó un patrimonio histórico y cultural para construir una obra con un diseño que no respeta el estilo original del parque y se lleva árboles”*, que *“se entregó a un particular la decisión sobre un lugar que es referente de la ciudad”*²⁰. Gracias al poder mediático que alcanzó el caso, y en gran medida por las conexiones de los vecinos del sector, como la entonces directora del Museo de Arte Moderno, Gloria Zea y diferentes arquitectos y artistas que viven en los barrios de La Macarena y Bosque Izquierdo, aunado al poder económico que les permitió llevar el caso a los estrados legales, se ejerció una fuerte resistencia cuyo eje central de discusión fue la afectación sobre los bienes de interés cultural.

Si bien el parque terminó siendo construido con modificaciones mínimas, si se compara con el proceso de la construcción de la Avenida Comuneros se puede ver que aunque en el caso del Parque de La Independencia hubo un mayor ‘control’ político, que incluso terminó en procesos penales contra la entonces directora del IDPC, en ambos casos la lectura de la conservación del patrimonio sigue estando por debajo del interés del desarrollo de la ciudad, por lo que fue inevitable su destrucción.

Es curioso que una de las formas en las que se ha logrado la evasión o disminución de estos conflictos normativos, empieza a legitimarse a través de los mismos instrumentos de gestión del patrimonio, donde por ejemplo con la aprobación del Plan Especial de Manejo y Protección de la Manzana Liévano en el 2011, y posteriormente del Teatro Colón en 2013, se lograron modificar las normas de conservación del centro histórico, para llevar a cabo proyectos que no tienen ninguna consideración con la ciudad existente y que se enmarcaban dentro del espíritu del PZC.

²⁰ Periódico el tiempo 25 de julio de 2011



Plano 18 Planos de proyecto ampliación Alcaldía de Bogotá, Edificio Bicentenario.

Fuente: https://issuu.com/archivodebogota/docs/libro_bicentenario
(consultado el 20 de noviembre de 2020)

En la Manzana Liévano se aprovechó un estacionamiento que estaba detrás del edificio de las Galerías Arrubla para hacer un edificio anodino que no tiene ningún interés de relacionarse con su entorno; actualmente, se encuentra la construcción de la ampliación del Teatro Colón, donde aprovechando que ya existía un edificio de arquitectura contemporánea en la manzana de enfrente, se pone otro de estos proyectos que rompen el paisaje urbano. Sin embargo, más allá de la propuesta arquitectónica, lo que valdría la pena insistir es en la contradicción que viene desde las mismas instituciones del Estado, las cuales en vez de velar por la protección del centro, bajo estos mismos planes, se encargan de destruir los tejidos históricos. No está de más añadir que durante este periodo de las dos primeras décadas del siglo XXI, se aprobaron otros planes de gestión del centro, de inmuebles particulares como el caso de la Quinta de Bolívar o el de la Iglesia del Voto Nacional (Tabla 6, der.). Sin embargo, no se quiere profundizar en ellos, ya que la mayoría de estos PEMP no han ejecutado ninguno de sus proyectos por la inviabilidad económica. Por ejemplo, el Teatro Colón tuvo que esperar casi una década para que se ejecutara el proyecto de ampliación con financiamiento del Ministerio de Cultura.

A pesar de que poco a poco fue cambiando la cara del centro con la construcción de estos nuevos equipamientos e infraestructuras definidas en el PZC, específicamente en el espacio pericentral norte, para investigadores como Camilo Villate y Maarten Goossens²¹, quienes reconocen la importancia de la aplicación del Decreto 492 de 2007 -Plan Zonal Centro-, el aporte más importante fue el ‘volteo de tierras’, el cual incluyó gran parte de las manzanas de la ciudad central en el

²¹ <https://www.elspectador.com/noticias/bogota/pasteles-de-boda-para-bogota-articulo-906164>
(consultado el 20 de noviembre de 2020)

tratamiento de renovación urbana. No obstante, para estos investigadores es gracias al Decreto 562 de 2014, y a su definición de nuevos criterios de edificabilidad, que resultan más atractivos generar nuevos desarrollos inmobiliarios puntuales, en medio de la dinámica de activación que vivía la ciudad central.

Al centrarse en el Decreto 562, donde se buscaba “*reglamentar las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana*”, se encuentran dos tipos de estímulo para intervenir en el centro. El primero buscaba la regulación de los pagos de las compensaciones urbanísticas, la cual incentivaba la construcción de edificios tipo torre desarrollados bajo el englobe de predios, esto implicaba una transformación de la morfología del sector. El segundo caso, fue el incentivo a través de la regulación de los Planes Parciales de Renovación Urbana (PPRU), en los que se podían conseguir excepciones o normas adicionales respecto a las exigencias de intensidad, mezcla de usos, estacionamientos y condiciones de edificabilidad²².

Tabla 6 PPRU (izq.) y PEMP (der.) propuestos en la ciudad central

	NOMBRE	ESTADO	DECRETOS	ÁREA ÚTIL
I	San Bernardo Tercer Milenio	Adoptado	508 de 2019	41.630 m2
II	Voto Nacional La Estanzuela	Adoptado	201 de 2019	61.120 m2
III	Triángulo de Fenicia	Modificación	420 de 2014* 421 de 2017 373 de 2018 509 de 2019	26.055 m2
IV	Estación Central	Adoptado	213 de 2013, 822 de 2019	32.788 m2
V	La Sabana	Modificado	073 de 2015, 563 de 2018	15.721 m2

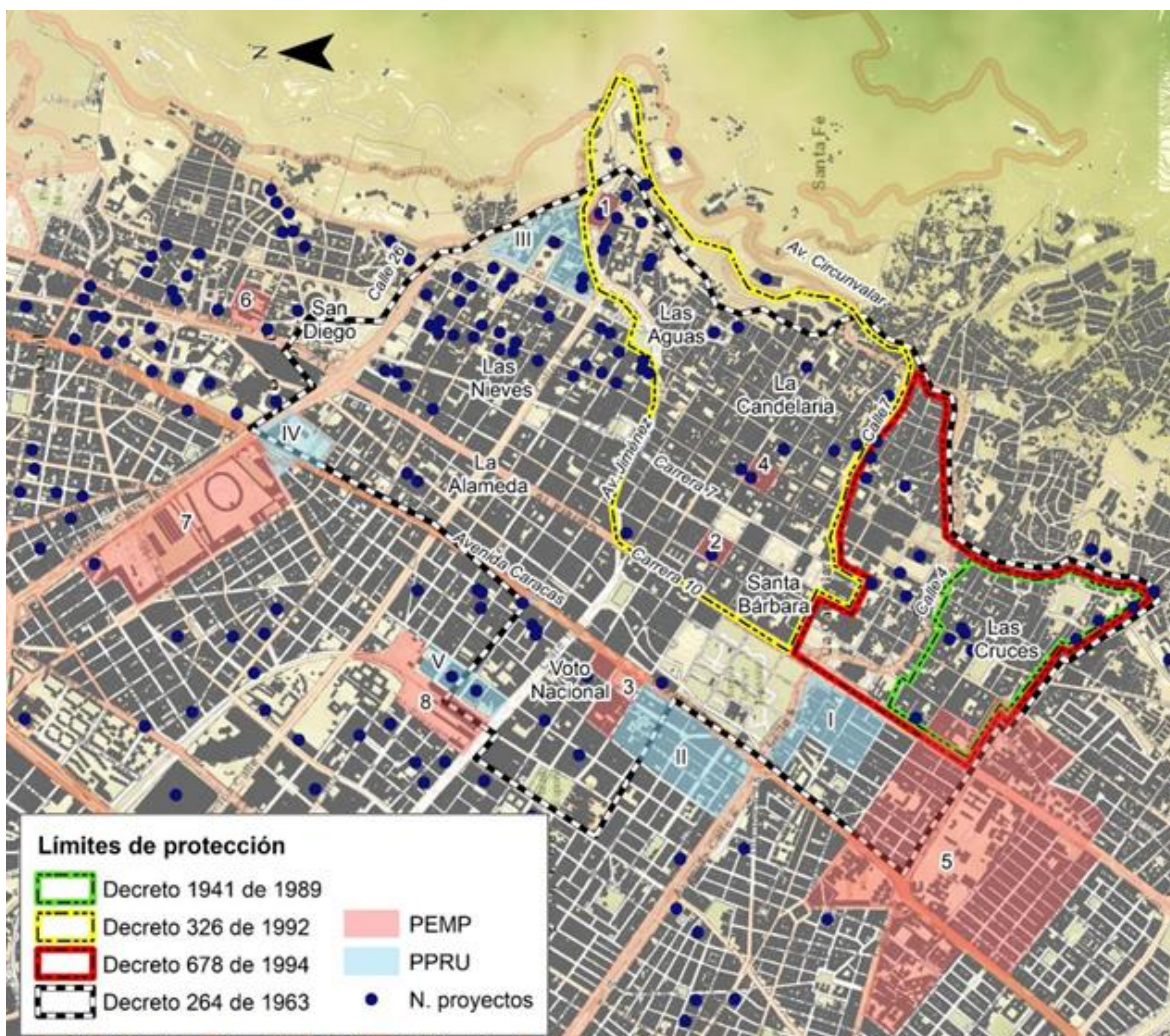
	BIC	TIPO	RESOLUCIÓN
1	Quinta de Bolívar	Nacional	1705 de 2010
2	Palacio Liévano	Nacional	1681 de 2010* 2759 de 2010
3	Voto Nacional	Distrital	204 de 2013
4	Teatro Colón	Nacional	0511 de 2013* 4015 de 2013
5	San Juan de Dios	Nacional	2560 de 2016
6	Museo Nacional	n/a	En revisión*
7	Cementerio Central	n/a	En revisión*
8	Estación Sabana	n/a	En revisión*

Fuente: Elaboración propia

La revisión de los tipos de proyectos que se empiezan a realizar en las dos primeras décadas del siglo XXI muestra que la mayor extensión de intervención del suelo se ha dado para la ejecución de PPRU, dentro de los suelos que se incorporaron como suelo de renovación urbana en el Decreto 492 de 2007. No obstante, de los cinco planes parciales que se han formulado hasta el 2020 (Tabla 6,izq.), ninguno se ha finalizado, aunque proyectos como el de la Estación de La Sabana presentan un importante estado de avance, se trata del proyecto con la menor extensión territorial y con fuerte inyecciones de inversiones privadas. Como se verá en el capítulo siguiente, el grueso de la operación inmobiliaria se concentró en la construcción de torres individuales: tan solo entre el año 2000 y 2020, se logró inventariar la construcción de 87 proyectos en la ciudad central, de los cuales 80 ya se encuentran terminados o le faltan algunos detalles puntuales.

²² Artículo 28, Decreto 562 de 2014.

El gran avance en la operación inmobiliaria, así como la gran cantidad de inversiones por parte de la administración local y nacional, no se ha correspondido con la reactivación social que según los discursos oficiales se buscaba desde hace más de tres décadas. Es por esto que el IDPC, en su intento por conservar el patrimonio, propuso el “*Plan de Revitalización del Centro Tradicional*” de 2016, dirigido por José María Ezquiaga, quien viene abanderando gran parte de los planes de gestión europeos. Uno de los elementos conceptuales que se pueden resaltar de este plan, es que a diferencia de los instrumentos urbanísticos que se habían planteado con anterioridad, el límite de ‘La Candelaria’ desaparece y queda contenido dentro de la ciudad central, la cual se piensa como una pieza integral con dinámicas que trascienden los límites políticamente definidos (Plano 19).



Plano 19 Límites de protección vs ubicación de Planes Parciales de Renovación Urbana, Planes Especiales de Protección y Manejo y nuevos desarrollos inmobiliarios.

Fuente: Elaboración propia

Desafortunadamente, el plan tuvo una serie de problemas que impidieron su ejecución. En primera instancia, este plan no se fijó bajo ningún acto administrativo, por lo que no existía ninguna obligatoriedad en su cumplimiento. Sino que adicionalmente, la ejecución del plan queda mayoritariamente encargada al IDPC, el cual no tenía el presupuesto suficiente para ejecutar este tipo de propuestas, por lo que más allá de proyectos que venían de años atrás, como la peatonalización de la Carrera Séptima o la Calle 10, no hubo un gran desarrollo de las propuestas propias del plan. Asimismo, no se puede desconocer que la falta de ejecución y resultados que presentaron los diferentes planes de gestión del centro, en contraposición a la gran reactivación que se dio al PZC, hacía que la inversión pública se inclinara más a apoyar las propuestas de renovación urbana que de conservación.



Plano 20 Proyectos del Plan de Revitalización del centro.

Fuente: (Hincapie, 2016)

Aunado a los problemas señalados anteriormente, no está de más resaltar que con el cambio de administración local, y la reelección de Enrique Peñalosa (2016-2020) se reaviva el interés por realizar un Plan Especial de Manejo y Protección para el centro, el cual tendría un mayor peso normativo que el Plan de Revitalización y, en principio, mayores fuentes de financiación. Después de casi cuatro años de trabajo y diferentes directores, el plan finalmente fue aprobado con la Resolución 0088 del 2021. Debido a que se encuentra fuera del periodo de estudio y a que es un instrumento tan reciente, realmente no se puede evaluar el impacto que tendrá; solo se quiere resaltar que, por primera vez, se incluyen los cerros como parte de la zona de influencia [perímetro B], reconociendo la unidad paisajística que tiene con la ciudad central. Esta inclusión se dio gracias a que la aprobación del PEMP estuvo condicionada por parte del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural a la anexión de este cuerpo natural²³.

2.3. Entre la instrumentalización y la dominación estatal.

Sin lugar a dudas, durante las tres últimas décadas de planeación urbana en Bogotá la ciudad central ha sido parte estructural de las discusiones del proyecto de ciudad que se quiere a futuro. Como se vio anteriormente, gracias a este interés aparecieron un sinnúmero de proyectos, planes e intervenciones que han permitido que hoy en día el regreso al centro parezca una apuesta inminente de las administración local y nacional. A continuación, se recapitulan algunos elementos centrales de la discusión de este capítulo, que sirven de base para entender la instrumentalización de este fenómeno y articular uno de los ejes transversales de discusión a lo largo de la investigación.

- Irónicamente, aunque parte del origen de las discusiones del regreso a la ciudad central vienen fuertemente cargadas por una preocupación por la conservación del patrimonio, lo que se pudo evidenciar a lo largo de este capítulo es que desafortunadamente esa preocupación por el patrimonio solo queda en el discurso, ya no se aprecia una mejora significativa en las condiciones de los inmuebles o del centro histórico; más bien, cada vez es más frecuente ver cómo se destruye el patrimonio en pro de una idea de desarrollo de la ciudad.

²³ Parte de las conclusiones de la tesis de maestría del autor, *Rupturas y continuidades en las políticas de conservación de patrimonio urbano (Moreno Iregui, 2016b)*, ya señalaban esta misma necesidad de incluir los cerros.

- A pesar de tener un mayor conocimiento sobre la conservación del patrimonio y de tener instituciones mucho más especializadas que hace un siglo, la salvaguarda del patrimonio no ha logrado integrarse al ejercicio del desarrollo urbano al quedarse únicamente en la elaboración de ejercicios normativos que protegen ciertos inmuebles por sus características estéticas. Aunque se hayan definido polígonos urbanísticos de conservación, ni siquiera en la misma Candelaria se logró evitar la destrucción de su patrimonio, en gran parte inducido por las mismas instituciones del Estado que han sido las primeras en promover la intervención del centro a partir de políticas que avalan este ‘fantasma Corbusiano’ de la tabula rasa.
- Retomando la discusión de La Candelaria, no está de más señalar que si bien desde la planeación urbana se reconoce un cambio constante en lo que se ha delimitado como ciudad central, en términos prácticos no se ha avanzado en la discusión de qué se considera centro histórico o, incluso, para qué se quiere ese centro histórico. Y es que, por ejemplo, dentro del PEMP del 2021, el área afectada [perímetro A], sigue considerando únicamente al perímetro de La Candelaria como el principal objeto de conservación, sin embargo, sectores como Las Nieves o Las Cruces siguen quedando en manos de los especuladores privados, a pesar de conservar tejidos históricos contemporáneos a los del área que se considera Monumento Nacional.
- Aunque pareciera que existe una falta de coordinación institucional entre la Secretaría de Planeación Distrital y el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, parece más claro ver que realmente la conservación del patrimonio sigue estando por debajo de otros intereses dentro de la planeación urbana, como son la búsqueda de mayores capturas de plusvalías o el [re]desarrollo de la ciudad central y con ella la de sus habitantes tradicionales.
- Ahora bien, esta falta de interés por el patrimonio incluso se replica dentro de los mismos niveles de gobierno, pues de nada sirve tener un Ministerio de Cultura preocupado por el patrimonio a nivel nacional y un Instituto Distrital de Patrimonio Cultural a nivel local, cuando se ve que finalmente no pueden detener ni siquiera las mismas intervenciones que se proponen a nivel estatal dentro de la ciudad central. Incluso el caso más contradictorio, es cuando se han usado los mismos instrumentos de gestión del patrimonio PEMP, para poder llevar a cabo las obras de ampliación de estos inmuebles, en la mayoría de los casos destruyendo otros inmuebles de conservación para dar paso a arquitecturas contemporáneas.

CAPÍTULO 3. EL [RE]DESARROLLO DE LA CIUDAD CENTRAL Y SUS USOS: LA VIVIENDA COMO EJERCICIO DE ACTIVACIÓN DEL CENTRO

Las dos primeras décadas que han transcurrido del presente siglo han representado una vorágine inmobiliaria sin precedentes en la historia de la ciudad, cada día es más frecuente que en las áreas pericentrales lleguen las picas demoledoras que prometen dejar atrás el pasado construido, para dar paso a una nueva torre de oficinas, apartamentos, algún local de lujo o simplemente un nuevo Oxxo.

Este capítulo tiene por objetivo analizar las transformaciones en el mercado de suelo de la ciudad central tomando como principal eje de análisis la oferta de vivienda. La estructura general en la que se divide este capítulo está compuesta por tres apartados. El primero de ellos plantea un contexto general de los actores que se encuentran disputando la ciudad central, como una forma de entender los pesos desiguales que existen en esta disputa territorial. A continuación, se analizan las formas como se ha mercantilizado la vivienda en la ciudad central, la cual es el uso de suelo más extensivo que ha llegado en el periodo de estudio. Por último, se ofrecen unas reflexiones preliminares sobre las ideas planteadas a lo largo del capítulo, como una forma de entender la relevancia del problema de la mercantilización de la ciudad central dentro del problema del regreso al centro.

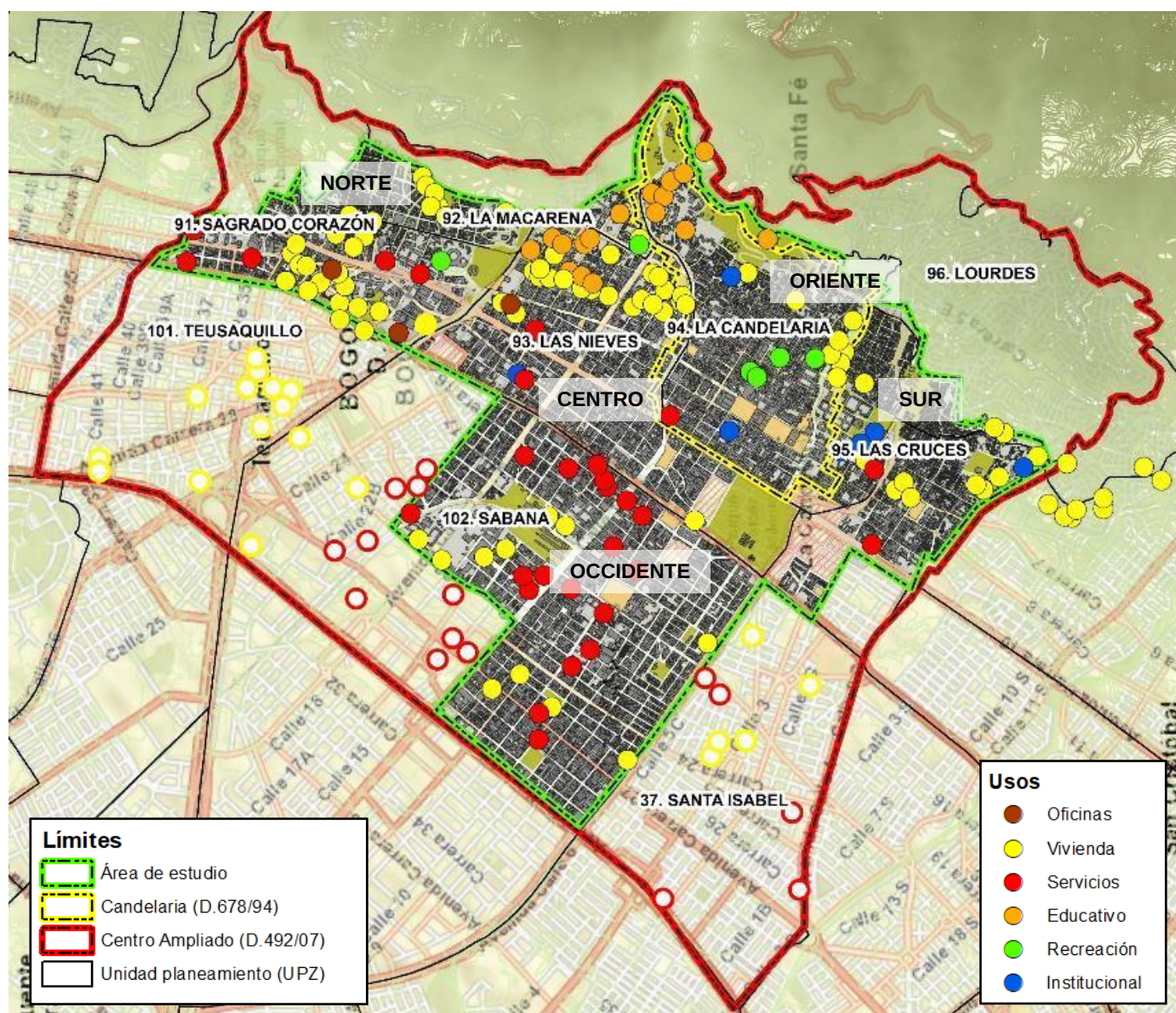
Las principales fuentes de información para este capítulo fueron las licencias de construcción obtenidas de la base de datos del portal <https://datosabiertos.bogota.gov.co>, de las cuales únicamente se tomaron aquellas con un área mayor a los 250m² como un área fácilmente reconocible en aerofotografías. Las imágenes satelitales que se tienen de base fueron tomadas de Google Earth (2000, 2009, 2014, 2019) y mapas.bogota.gov.co (2004). De forma complementaria, se elaboraron recorridos virtuales a través de la plataforma Google Street View (2012, 2015 y 2019), como una forma de responder a las limitaciones de movilidad que existieron durante la pandemia. Con la información de las licencias de construcción y las aerofotografías se construyó la tabla de identificación de los 157 nuevos proyectos en la ciudad central que se ubica en el Anexo No.1.

El área de estudio para este capítulo presta especial atención al espacio pericentral, por ende, aunque constantemente hay una referencia a la delimitación de Centro Ampliado del Decreto 492 de 2007, se propone un 'límite' en el que se engloban tanto el área que corresponde a la ciudad decimonónica, como las zonas pericentrales que están ejerciendo una fuerte presión inmobiliaria, bajo el

entendimiento de que estas lógicas de mercantilización superan los límites administrativamente definidos. Al mapear los distintos proyectos se llegó al área que se señala en el Plano 21, donde se buscaba englobar la mayor cantidad de proyectos de vivienda dentro del perímetro del PZC. Un elemento importante a señalar aquí es que se decide ignorar los proyectos que se construyeron en Teusaquillo, ya que por su condición de Sector de Interés Cultural, con unas condiciones tan diferenciadas al resto del área de estudio, desvirtúa los objetivos que busca el capítulo.

Sosteniendo la hipótesis de que el área pericentral tiene unas marcadas desigualdades en sus mercados de suelo, para llevar a cabo el análisis de este territorio, se plantea una división general de 5 sectores, de la siguiente forma:

- El costado norte se caracteriza principalmente por ser el centro financiero de la ciudad central, su ubicación es estratégica al ubicarse sobre dos importantes ejes de desarrollo como son la Carrera Séptima y la Calle 26. Así mismo se debe resaltar que al encontrarse en la mitad del centro histórico y Chapinero, es un lugar que atrae población que no necesariamente desarrolla sus actividades en La Candelaria.
- El área central es donde hay una mayor presencia de universidades, así como un mayor acceso al transporte público, debido a que es la zona de influencia de casi todas las vías de llegada al centro, como son la Calle 19 y 26, así como la Carrera 10 y 13.
- El costado sur es donde tradicionalmente se han dado los desarrollos de vivienda de interés social (VIS). Su cercanía con el centro histórico ofrece la oportunidad de ser un lugar atractivo para los trabajadores de clase media y media baja por los precios que ofrece. En contraste con La Candelaria se encuentra en cercanías de equipamientos de salud y de educación básica y espacios recreativos.
- En el costado occidental se ubican la mayor cantidad de industrias de la ciudad central, sin embargo, debido a los cambios en las tecnologías y al traslado de estos usos a la periferia de la ciudad, se han empezado a ‘liberar’ lotes de grandes extensiones los cuales han abierto una puerta al desarrollo de nuevos conjuntos de vivienda.
- El costado oriental presenta una pequeña cantidad de desarrollos de menor densidad constructiva, principalmente por las limitaciones normativas del sector. Aunque sean poco los proyectos construidos en esta zona, interesa conocer las dinámicas de los proyectos de vivienda dentro de La Candelaria.



Plano 21 Proyectos del Plan de Revitalización del centro.

Fuente: Elaboración propia

A diferencia de la construcción normativa de la ciudad central y sus límites, entender la territorialización de la mercantilización del suelo no resulta tan ceñido a los límites físicos, sino que responde más a las dinámicas urbanas del lugar. En esa medida, la noción del centro histórico pesa más por su condición de espacio tercerizado – sus usos turísticos, educativos a nivel universitario, o gubernamentales– que por la misma condición de un libre mercado de suelo, el cual ocasiona que la producción de nueva vivienda empiece a gravitar en torno a estos usos que tienen una mayor capacidad de pago (Morales Schechinger, 2010).

Por lo tanto, las áreas pericentrales se vuelven atractivas para los inversionistas y desarrolladores inmobiliarios, quienes encuentran suelos en la ciudad central que, al estar ocupados principalmente por espacios de habitación popular o por antiguas zonas industriales que han quedado en desuso, suelen ser mucho más baratos que los suelos que quedaron dentro de los perímetros principales de conservación, o los conos de alta renta (Lacerda, 2018; J. Sepúlveda, 2017).

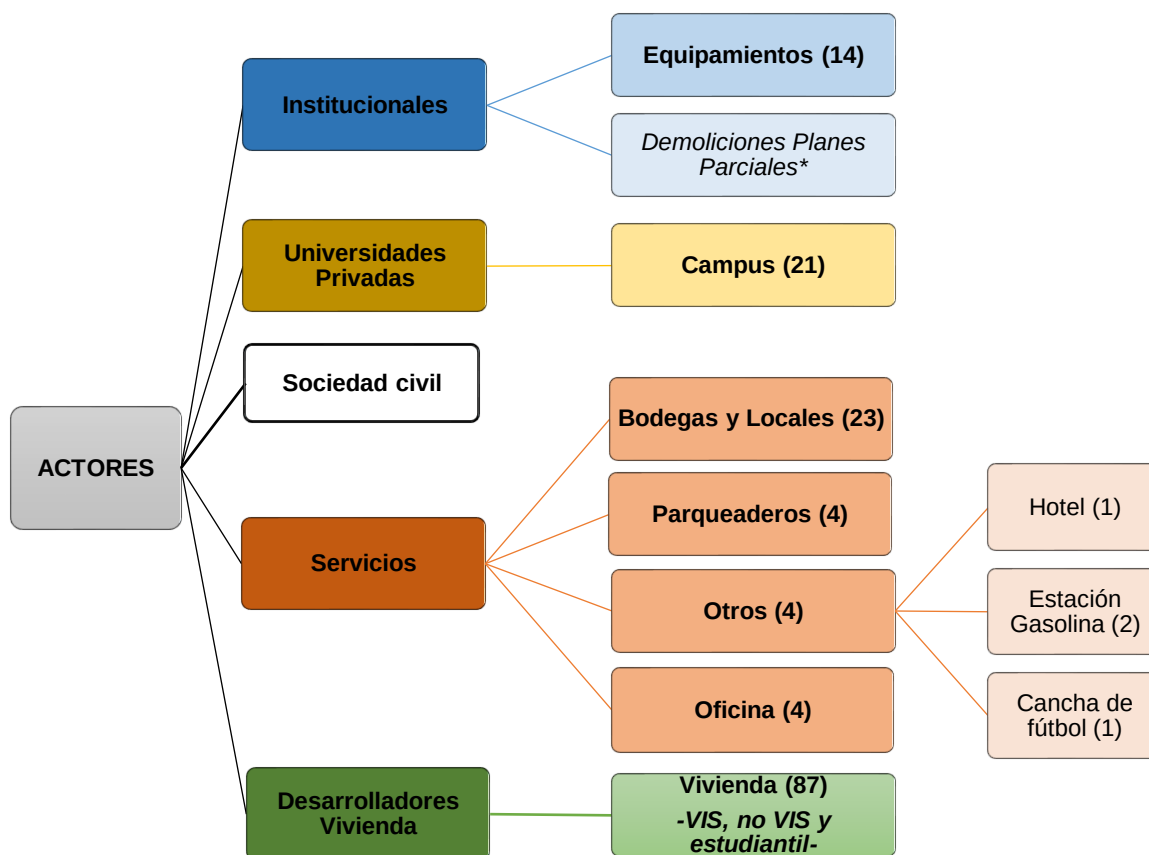
Este criterio del precio del suelo se vuelve un elemento fundamental de la geografía de la disputa, en la medida en que se pueden delinear tres actuaciones principales. Por un lado, dentro del cono de alta renta, se establecerán los desarrollos de lujo de la ciudad central para una pequeña minoría de la población, así como una serie de usos terciarios sobre los ejes viales más importantes. Por otra parte, las áreas de precios más bajos empiezan a ser renovadas para dar una oferta de viviendas a clases medias y medias altas, que conquistan los territorios de habitantes tradicionales de menores recursos. Por último, las antiguas zonas de comercio popular donde el valor del suelo es casi tan alto como el de las zonas financieras, entra en otras lógicas de la disputa asociadas a procesos de “*rescate o modernización*” impulsados directamente desde los gobiernos locales (Delgadillo, 2016a; Manrique Gómez, 2013a), como ya se vio en el capítulo pasado con el caso de San Victorino o el Parque Tercer Milenio.

3.1. Actores y sus tipos de intervenciones en la ciudad central.

El discurso del regreso a la ciudad central, es necesario revisarlo, no solo desde las estrategias políticas que se enunciaron en el capítulo anterior, sino desde las mismas particularidades de cada ciudad, que permiten entender cuál era el papel de cada actor en la disputa por el centro. Aunque ya se ha señalado a las instituciones de gobierno como principales promotoras de este regreso, los desarrolladores inmobiliarios, comerciantes y, en casos específicos como el de Bogotá, las universidades, dinamizaron tanto los procesos de intervención como de destrucción de la ciudad construida.

Para llevar a cabo este primer análisis, se divide el tipo de actuaciones que tienen los actores que se disputan la ciudad central según el tipo de servicio que ofrecen como son: los institucionales, las universidades, servicios terciarios y los desarrollos de viviendas. Aunque la sociedad civil no aparezca en este apartado, su papel es fundamental por lo que el capítulo 4 hablará sobre su papel en el regreso al centro.

Gráfico 14 Esquema de actores dentro del regreso a la ciudad central.



Fuente: Elaboración propia

Tabla 7 Distribución de número de proyectos por usos en el área de estudio

	Norte	Sur	Centro	Cand.	Occ.	TOTAL
Equipamientos	1	4	2	6	1	14
Campus			10	11		21
Bodegas y locales		2	2	1	18	23
Parqueadero	2				2	4
Oficinas	3		1			4
Otros	1	1			2	4
Vivienda	29	18	19	9	12	87
TOTAL	36	25	34	27	35	157

Fuente: Elaboración propia a partir de identificación de proyectos (Anexo No. 1).

3.1.1. Las iniciativas institucionales como punta de lanza de la renovación urbana en la ciudad central.

En el capítulo anterior, se señalaron varias de las transformaciones que han resultado de la intervención del estado en la ciudad central. Una de las diferencias que se propone en este apartado es dejar a un lado los actos administrativos para profundizar en los impactos que tuvieron estos proyectos impulsados desde las instituciones de gobierno, los cuales se evidencian tanto en la ‘destrucción’ del tejido patrimonial como en los discursos asociados a estos proyectos que se agruparon principalmente en la elaboración de equipamientos o demoliciones resultados de planes parciales y obras inconclusas o en proceso de ejecución.



Imagen 10 Centro Cultural Gabriel García Márquez en el centro histórico de Bogotá.

Fuente: <https://pasolibre.grecu.mx/tag/centro-cultural-gabriel-garcia-marquez/>

(consultado el 10 de abril del 2021)

Las intervenciones de estos actores inician con la búsqueda por renovar el interés hacia el centro histórico y a la vez darle una visibilidad a Bogotá como “*ciudad abierta al mundo*” (Viana, 1994). Como ya se mencionaba en el capítulo anterior, la forma más recurrente en la que se han manifestado las instituciones de gobierno ha sido mediante la construcción de diferentes equipamientos culturales y educativos. Al contrario de seguir una línea apegada a la conservación o reutilización de edificios patrimoniales, se han decantado por el diseño de una arquitectura contemporánea, que más allá de su apreciación estética, la cual resulta más de esta idea de generar una “*marca ciudad*” (A. Vargas, 2013), cuestiona el espíritu de las propias normativas locales de conservación que debería defender.

Por ejemplo, edificios como el Centro Cultural Gabriel García Márquez (Imagen 10), en pleno centro histórico, en el 2003 se enfrentó a una normativa que sigue pensando en ‘paramentos continuos, arcadas y aleros’ típicos de la arquitectura colonial, para dar paso a una reflexión sobre un proyecto que en su momento fue completamente anodino y que, sin lugar a dudas, en su aprobación influyó que el proyecto viniera de la mano de Rogelio Salmona, el arquitecto más reconocido que ha tenido Colombia en su historia. Sin embargo, la libre interpretación del proyecto del Centro Cultural es minúscula si se compara con otros proyectos de iniciativa pública como la ampliación de la Alcaldía Mayor de Bogotá (Plano 18) o del Teatro Colón (Imagen 11), donde se utilizaron los PEMP, para hacer los ajustes normativos necesarios para poder demoler algunas preexistencias, así como para acomodar criterios de edificabilidad, el estado no queda bien posicionado respecto a la conservación del patrimonio.



Imagen 11 Ampliación del Teatro Colón coordinada por el Ministerio de Cultura (actualmente en obra),

Fuente: <https://www.archdaily.mx/mx/02-333281> (consultado el 10 de abril del 2021)

Al hacer un recuento de los diferentes proyectos que se construyeron desde la iniciativa pública (Tabla 8), hay que señalar que prácticamente la mitad de los equipamientos que se construyeron en el área de estudio durante las dos primeras décadas del siglo XXI, se centraron en el sector de La Candelaria, principalmente para ofrecer espacios recreativos o de oficinas gubernamentales. Sin embargo, los espacios de bienestar social en toda el área de estudio se concentraron en tres acciones específicas con la construcción de tres instituciones educativas: Colegio de La Concordia, La Giralda y el Jardín Infantil en La Alameda. Desafortunadamente las acciones al Sur de la ciudad central, que históricamente ha sido el sector donde se han concentrado las mayores necesidades sociales, no solo cuenta con un poco menos que la cuarta parte de proyectos de iniciativa institucional, sino que la construcción del Colegio la Giralda se ha convertido en uno de los pocos espacios que intentan responder a las necesidades locales.

Tabla 8 Proyectos construidos por iniciativa pública entre 2000 y 2020

	Sector	Nombre	Periodo
1	Norte	Kiosco Turístico Plaza de Toros	2014-S.F.
2	Candelaria	Centro Educativo Distrital La Concordia	2014-S.F.
3	Candelaria	Manzana Cultural Banco de la República	2000*-2004
4	Candelaria	Centro Cultural Gabriel García Márquez	2004-2009
5	Candelaria	Casa de la Cultura del Zipa	2019-S.F.
6	Candelaria	Ampliación Teatro Colón	2014-S.F.
7	Candelaria	Ampliación Alcaldía Mayor de Bogotá	2009-2014
8	Centro	Jardín Social La Alameda	2004-09
9	Centro	Cineteca Distrital	2014-2019
10	Occidente	España Plaza Centro Comercial	2000-2004
11	Sur	Archivo de Bogotá	2004-2009
12	Sur	Centro Educativo Distrital La Giralda	2000-2004
13	Sur	Archivo Ministerio de Hacienda	2014-2019
14	Sur	Fragmentos	2014-2019

Fuente: Elaboración propia

La contradicción de los actores institucionales al momento de preservar el patrimonio y sus tejidos sociales no solo se evidencia en estos proyectos de pequeña y mediana escala, sino que tiende a promocionar grandes mega desarrollos que devastan la ciudad central. Más allá de aquellos proyectos de ‘interés público’ como el Parque Tercer Milenio (15.8 ha),²⁴ o la construcción de la Avenida Comuneros (7.5ha), que se supone servirían a la comunidad. Desde la agenda establecida con el Plan Zonal Centro de 2007 aparecen una serie de proyectos en los cuales, a través de la figura de convenios público-privados, el Estado invierte dinero para destruir la ciudad central en espera de que los desarrolladores inmobiliarios acepten ejecutar los planes.

Durante las dos primeras décadas del presente siglo varios han sido los ejemplos que desafortunadamente han dejado a la ciudad con una serie de lotes ‘baldíos’ o vacíos urbanos gracias a proyectos que han sido encargados principalmente a la ya mencionada ERU, quienes principalmente se encargan de formular los Planes Parciales, realizar las obras de demolición y gestionar los procesos de licitación. Uno de estos proyectos insignia de inicio de siglo fue ‘*San Victorino Centro Internacional de Comercio Mayorista*’, el cual esperaba construir en aproximadamente tres hectáreas “1.500 locales como plataforma de comercio, terraza de comidas y entretenimiento, oficinas, manufacturas y bodegas”.²⁵ Aunque

²⁴ El cálculo de las áreas se realiza a través del software ARCGIS, utilizando como catastro oficial, la información suministrada por la Unidad Administrativa de Catastro Distrital, a través de su portal <https://www.ideca.gov.co/>

²⁵ <http://www.eru.gov.co:81/es/proyectos/san-victorino> (consultado el 10 de abril del 2021)

las obras de demolición de los predios donde se construiría el proyecto iniciaron a finales del siglo pasado a la par de las obras del Parque Tercer Milenio, fue necesario esperar hasta finales del 2013, cuando Metrovivienda decidió sacar una licitación para construir el nuevo proyecto inmobiliario Victoria Parque Comercial y Residencial, el cual, a través de una estrategia de “*subsidio cruzado*”²⁶ buscaba construir un centro comercial con “*4900 m2 de área comercial vendible y un mínimo de 1415 m2 de servicios*”, que pudiera financiar la construcción de “*310 viviendas de interés prioritario*”.



Imagen 12 Victoria Parque Comercial y Residencial, hoy centro comercial VISTO

Fuente: <https://www.elespectador.com/noticias/bogota/detras-de-las-demandas-contra-los-planes-de-vivienda-popular/> (consultado el 14 de abril del 2021)

Más allá de la controversia que implicó la construcción de este tipo de viviendas, que en algún momento fueron ofrecidas para recibir a los desmovilizados y víctimas del conflicto armado²⁷, el proyecto ocupó aproximadamente una tercera parte del

²⁶ No se pudo encontrar suficiente información de este subsidio cruzado, lo que si se encontró en el Anexo No. 6 de la licitación, es que se le pagarían al constructor cada unidad de Vivienda de Interés Popular, VIP, a 62 Salarios Mínimos Mensuales, Legales Vigentes, SMMLV. Los datos de las áreas y anexos se encuentran en: <http://www.metrovivienda.gov.co/httpdocs/index.php/2013-04-02-16-49-13/victoria-parque-comercial-y-residencial>

²⁷ En esta nota, del diario el espectador, narran como los comerciantes organizados del sector, impusieron una serie de tutelas contra los proyectos que buscaban la integración social de los desmovilizados en estos nuevos proyectos de vivienda. <https://www.elespectador.com/noticias/bogota/detras-de-las-demandas-contra-los-planes-de-vivienda-popular/> (consultado el 14 de abril del 2021)

área de la propuesta original. El área restante estuvo subutilizada hasta el año 2018, cuando se improvisó la construcción de unas estructuras metálicas para albergar parte de los vendedores ambulantes del sector.

Si se revisan las otras dos grandes apuestas de renovación urbana de la administración del exalcalde Samuel Moreno (2008-2011), como lo fue la propuesta del Centro Cultural España, donde casi una década después se construyó City U, o como se muestra a continuación con el proyecto de 'Estación Central', se hace evidente que la administración local aunque ha sido muy buena para expropiar y demoler inmuebles, le ha costado ejecutar por completo los planes a gran escala dentro de los plazos que ella misma se establece.

El Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central es una ambiciosa propuesta que tiene el objetivo de *“integrar operacional y funcionalmente las troncales que pasan por el centro de la ciudad, estas son: Troncal Av. Caracas, Troncal Calle 26, y Troncal Carrera 10ª”* (ERU, 2012, p. 116). La financiación para este proyecto vendría a través de una extensa operación inmobiliaria de 80 mil m² de viviendas, oficinas y espacios comerciales, los cuales brindarían un aspecto completamente renovado a la ciudad central. Esto contrasta con el proyecto de San Victorino Regional que se había planteado en una zona de alto deterioro físico como era el Cartucho, la cual en su momento no contaba con ningún tipo de BIC, debido al gran sesgo social que existía por la zona. Dentro del área que comprendía la primera fase de Estación Central se contaba con cinco predios que tenían una declaratoria distrital, de los cuales únicamente se conservó el Edificio de Panautos. La (contra)valoración que se hizo para levantar la declaratoria de los inmuebles restantes consistió en exaltar el ya antiguo argumento del 'deterioro' del sector con algunos otros elementos como que esta zona había experimentado fuertes cambios de usos o que el perfil urbano en el que se encontraba era discordante.

La valoración contextual de los bienes de interés cultural antes referidos, se ve afectada por las transformaciones predio a predio que han cambiado la ocupación de la manzana y modificado ampliamente el perfil urbano, quedan así, las casas declaradas fuera del contexto barrial, las edificaciones patrimoniales se convierten en elementos ajenos al entorno.

Los bienes declarados como de interés cultural tienen características presentes en otros sectores de la ciudad, que aún conservan las características de entorno que le otorgan valor de conjunto. Queda sin fundamento al evaluar las condiciones de deterioro del sector, las consideraciones urbanas dentro del barrio y la manzana no responden hoy a los valores considerados para la declaratoria como BIC (ERU, 2012, p. 35).

En los perfiles que se pueden rescatar de Google Street View (Imagen 13), se puede ver que el argumento de la transformación del perfil urbano no corresponde con la realidad e incluso el estado de conservación de los inmuebles no era tan avanzado. Si bien no se puede negar que existe una influencia de las actividades de la zona de tolerancia del Barrio Santa Fe, valdría la pena revisar si el deterioro de este espacio no se detona aún más a raíz de la construcción de la troncal de transmilenio o si lo único que interesaba era tener mayor área libre (T. Cabrera, 2013).



Imagen 13 Conjunto de 4 BIC antes de ser demolidos por el proyecto de Estación Central

Fuente: <https://www.elespectador.com/noticias/bogota/detras-de-las-demandas-contra-los-planes-de-vivienda-popular/> (consultado el 29 de abril del 2021)

Las primeras demoliciones del PPRU de Estación Central iniciaron en el 2012 y para el 2020 ya se habían devastado más de cuatro hectáreas las cuales únicamente se encuentran ocupadas por las zonas de maniobra del transmilenio. Si bien este proyecto ha tenido diferentes ajustes a lo largo de los años, principalmente bajo el Decreto 822 de 2019 que buscó plantear un proyecto que pensara en la conexión con el futuro metro y donde se modificaron las áreas de intervención, no hay claridad del futuro de este proyecto y de sus etapas sucesivas de intervención, aunque en la página de la SDP aún aparece como proyecto en ejecución²⁸.

Irina Cabrera (2013), en su tesis *“Los planes parciales de renovación urbana en Bogotá (2000-2012): identificación de obstáculos y planteamiento de estrategias de gestión”*, resalta diferentes problemas de la ejecución de esta propuesta, como la

²⁸ <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-estacion-central> (consultado el 29 de abril del 2021)

falta de articulación institucional o la efectiva cooperación público-privada, el desarrollo de la Torres Atrio, a escasos metros del PPRU de Estación Central, pudo ejecutar un proyecto que le apuntaba al mismo sector de inversionistas, de modo que en tan solo 5 años terminó la construcción de su primera torre de 48 pisos.



Imagen 14 Render, Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central, última actualización. Es importante resaltar que hasta el día de hoy no se ha construido nada.

Fuente: <http://www.eru.gov.co:81/en/node/171> (consultado el 29 de abril del 2021)

De forma más reciente se han empezado a ejecutar otros PPRU, de los cuales es muy pronto para plantear reflexiones profundas respecto a su ejecución. Sin embargo, sí se puede señalar que se repiten los mismos sesgos del pasado. Por ejemplo, en el caso del proyecto del PPRU Voto Nacional y Estanduela, en el 2017 se iniciaron las demoliciones de las manzanas que comprendían la zona conocida popularmente como la “y” o el “Bronx” (2 ha).

Nuevamente durante la segunda administración de Enrique Peñalosa, como si la arquitectura fuera la generadora del deterioro social, se buscó la forma de “erradicar” la inseguridad a través de una propuesta de renovación urbana que, si bien en el diagnóstico se resalta que en este sector habitan principalmente personas con una alta vulnerabilidad social (ERU, 2018), dentro de las propuestas de la formulación del plan aparecen dos tipos de estrategias que no tienen respaldo financiero. Por un lado, en el Capítulo No. 4 “*Plan de Gestión Social*” se delinean una serie de proyectos asociados principalmente a las actividades formales que se ven afectadas por el desarrollo del PPRU en extenso, y en el Capítulo No.5 “*Plan de Gestión Social, Bronx H*”, enfocado en la gran cantidad de habitantes de calle y ocupantes ilegales de la zona. Si bien en ninguno de los dos apartados hay claridad acerca de las fuentes de financiamiento para realizar esos planes, convirtiéndolos

más en una lista de buenas intenciones, lo que sí queda claro es que la máquina demoledora del Estado deja atrás el pasado construido, para darle un giro al centro histórico y sus lógicas de ocupación en su afán de una transición población de personas que consideran más ‘aptas’ para disfrutar este patrimonio.



Imagen 15 Render, Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional Estandzuela.

Fuente: <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/plan-parcial-voto-nacional>
(consultado el 29 de abril del 2021)

Un año más tarde del inicio de las obras del PPRU del Voto Nacional, se expide la Resolución 783 de 2019, *“Por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana San Bernardo Tercer Milenio”*. Este plan que tiene el interés de insertar 3946 viviendas de interés social en una intervención de 8.8 ha (ERU, 2019, p. 114), a simple vista pareciera que busca tener una integración con el poco patrimonio que se encuentra dentro de su área de actuación, donde de los nueve predios declarados como BIC, únicamente piden el levantamiento de la declaratoria de dos, así queden como una pequeña isla en medio del mega desarrollo.

No obstante, al revisar la sección de formulación del DTS, se menciona que existe un interés por ampliar a futuro la intervención/demolición de otros sectores de San Bernardo, por lo que se quiere modificar la zona de influencia determinada por el PEMP del Hospital San Juan de Dios (ERU, 2019, p. 20) para llevar a cabo nuevos desarrollos inmobiliarios. Esto refleja que la discusión entre ‘conservacionistas’ e ‘inmobiliarios’ no se ha superado, donde los últimos quieren reducir los tejidos históricos al mínimo. Por este motivo, es necesario insistir que a pesar de que los

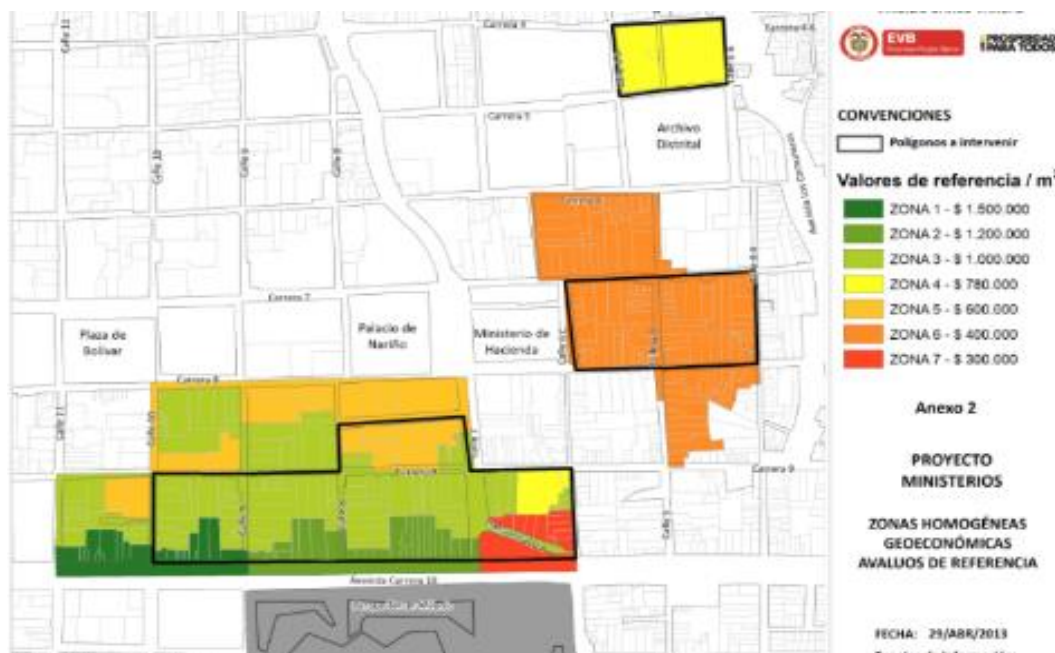
PEMP sean instrumentos de mayor jerarquía, el [re]desarrollo promocionado principalmente desde las instituciones del Estado, sigue encontrando la manera de revertir la forma de las disposiciones de estas normativas de conservación.



Imagen 16 Render, Plan Parcial de Renovación San Bernardo

Fuente: <http://sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovaci%C3%B3n-urbana/planes/plan-parcial-de-renovacion-urbana-san-bernardo-tercer-milenio>
(consultado el 29 de abril del 2021)

El último proyecto que se quiere discutir es el caso de la apuesta del gobierno nacional por volver a traer todos los ministerios al centro. Este proyecto que se aprobó oficialmente bajo la Resolución 11 de 2013, tenía la doble y contradictoria misión de “*ejecutar programas y proyectos de renovación urbana, y preservar el patrimonio cultural de la nación*”. La gestión de la obra se le entregó a la Empresa Nacional de Renovación Urbana Virgilio Barco Vargas, la cual decide ejecutar el proyecto en una serie de manzanas a pocas cuadras de la Plaza de Bolívar que habían sido incluidas dentro del tratamiento de renovación urbana gracias al Plan Zonal Centro de 2007.



Plano 22 Referencia de m2 en el Proyecto Ministerios.

Fuente: <https://www.agenciavirgiliobarco.gov.co/Proyectos/Paginas/ministerios.aspx>
(consultado el 02 de mayo del 2021)

Si bien la Resolución 11 constantemente exalta la importancia del patrimonio que existe en La Candelaria, lo que se acompaña como anexo es un plano con las manzanas seleccionadas de intervención y una valoración, no de los inmuebles catalogados o de las familias o actividades tradicionales que van a quedar afectadas, sino que, de la manera más neoliberal, aparecen unos valores de referencia del metro cuadrado (Plano 22) que no queda claro cuál es el objetivo del estudio de mercado a excepción de vender o rentar parte del espacio comercial y de oficinas que se va a construir, y que, como se verá en el siguiente capítulo, cuando se utilizan para indemnizar a los propietarios, se encuentran por debajo de los precios del sector, por lo que terminan desplazándolos.

Tabla 9 Demolición de inmuebles de conservación por categorías en el proyecto ministerios

	1er etapa		2da etapa		3 etapa					
	Manzana 6		Manzana 10		Manzana 2		Manzana 3		Manzana 4	
Categoría A Monumentos Nal.	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0
Categoría B Conservación Arq.	0	0	1	0	21	0	24	0	27	5
Categoría C Reedificables	28	0	8	0	22	8	5	13	15	0
	Total	Consr	Total	Consr	Total	Consr	Total	Consr	Total	Consr

Fuente: Elaboración propia a partir de planos públicos en la página de la Agencia Virgilio Barco

Al hacer el cruce entre los planos arquitectónicos que aparecen en el drive del proyecto²⁹ y las diferentes categorías de conservación determinadas por el Decreto 678 de 1994 (Tabla 9) aparecen elementos importantes a resaltar como que de los 73 predios que cuentan con la Categoría B (Conservación Arquitectónica), únicamente se conservan seis, y de algunos de ellos solo la primera crujía. Ahora bien, los inmuebles de Categoría C (Reedificables), aunque normativamente se permite su demolición para el desarrollo de nuevas obras, las nuevas densidades constructivas de estos proyectos no solo terminan destruyendo cualquier intento por conservar una “unidad” de paisaje en el centro histórico, sino que la destrucción va incluso a desaparecer algunos oficios tradicionales que aún se mantienen en el sector, solo por sostener un interés por volver a traer oficinas gubernamentales.



Imagen 17 Render del Proyecto Ministerios en el borde occidental de La Candelaria.

Fuente: <https://www.agenciavirgiliobarco.gov.co/Proyectos/Paginas/ministerios.aspx>
(consultado el 02 de mayo del 2021)

Así mismo es necesario resaltar que, aunque los edificios de esta categoría se llamen ‘reedificables’, no implica que necesariamente sean inmuebles sin ningún tipo de valor a rescatar, sino que, como se ha mencionado anteriormente, dentro de esos criterios de valoración de la década de 1990 bajo los cuales se pensaron las diferentes categorías A, B y C del Decreto 678 de 1994, con una visión monumentalista del patrimonio, únicamente se les reconoció valores estéticos a aquellos que contaban con algún tipo de decoración.

²⁹ <https://drive.google.com/drive/folders/1AnGUDA093-CIYZ2wxetZ9Y05YA6VWoMo> (consultado el 02 de mayo del 2021)

A partir de la construcción de los equipamientos públicos y de estos grandes planes urbanos, se quiere señalar que el papel del Estado en el regreso a la ciudad central se encuentra presente y, en cierta medida, es uno de los dinamizadores de las intervenciones que generan los otros actores de los que se hablará a continuación. Retomando las problemáticas interinstitucionales que exalta Irina Cabrera (2013) para la ejecución de los planes parciales de renovación urbana, se quiere señalar que ni el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural ni el Ministerio de Cultura han logrado detener la destrucción del patrimonio que se ha realizado desde los mismos organismos estatales.

Las grandes cicatrices urbanas que han dejado estos planes en la ciudad central, dependen de diversos factores externos, como atraer capital privado para que ponga en marcha los proyectos; no obstante, este capital se fuga a otras operaciones urbanísticas dentro de la misma ciudad central o dentro de otras zonas del espacio periurbano que terminan siendo más eficaces al momento de realizar las diferentes intervenciones urbanas.

3.1.2. *Las universidades y su (no tan) lento avance en el centro.*

A diferencia de otras áreas centrales de América Latina, donde las universidades dejaron el centro de la ciudad, en Bogotá la presencia de instituciones de nivel superior ha ido en aumento con el tiempo, no solo con la llegada de nuevas fundaciones universitarias, sino que ha habido una expansión de la planta física de los centros educativos que se encontraban allí desde la primera mitad del siglo XX, por lo que la ciudad central concentra la mayor cantidad de instituciones de educación superior de Bogotá.

La ubicación de estas universidades se encuentra principalmente dispersa entre La Candelaria y Las Nieves, bajo dos lógicas generales. Aquellas que se ubican en La Candelaria han adecuado antiguos inmuebles para albergar las fundaciones universitarias o las sedes más pequeñas de Universidades como El Rosario o La Gran Colombia. Por su parte, los campus más grandes en la ciudad central están muy cercanos a los Cerros Orientales conectados por la Avenida Circunvalar, como es el caso de la Universidad Externado, Tadeo o Los Andes, las cuales han sabido aprovechar la flexibilidad normativa del espacio pericentral para construir sus nuevas sedes (Saldarriaga, 2018).

Para organizar la planeación de estos espacios educativos, a partir del año 1996 varias universidades del sector decidieron crear la Corporación de Universidades del Centro de Bogotá con el fin de participar en las decisiones que se toman en el

sector³⁰. Dentro de sus aportes más significativos, la corporación resalta el papel que tuvieron en la definición de los aspectos educativos dentro del Plan Zonal Centro de 2007 (CUCB, 2008), así como en la obtención un puesto dentro del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural donde se aprueban los proyectos de mayor injerencia de los bienes de interés cultural del ámbito distrital.

Uno de los primeros procesos de expansión y renovación urbana del sector por parte de una universidad, lo lideró la Universidad Jorge Tadeo Lozano, la cual a principios de la década de 1990 le planteó al entonces alcalde de la ciudad la posibilidad de construir una plazoleta en la manzana ubicada entre la carrera 3 y 4 y las calles 22 y 23. Gracias a la gestión de la universidad, el IDU inició un proceso de expropiación de los predios para dar paso a la construcción de la plazoleta que lleva el mismo nombre de la universidad (UJTL, 2008).

Como parte de este proceso de expansión institucional, la Universidad decidió contratar en 1991 a Dicken Castro para que elaborara el “Plan de Ordenamiento Universitario”, aprobado por la Resolución No 792 de 1992, el cual le permitió a la universidad construir alrededor de 27 mil m² (UJTL, 2008, p. 224). Entre los edificios construidos con este plan se encuentran el Edificio de Posgrados (1997), la Biblioteca Central (2004) y el Museo de Artes Visuales (2007), los cuales representaron la llegada de algunos de los primeros proyectos de arquitectura contemporánea a la ciudad central y, hasta cierto punto, a Bogotá (D. González, 2015). La falta de interés patrimonial que ha existido por Las Nieves, no representó un mayor conflicto con el diseño de estos proyectos.

Entrada la primera década del siglo XXI y en pleno periodo de consolidación de las universidades del centro,³¹ la forma en la que se buscó impulsar el crecimiento de los campus universitarios fue a través de los Planes de Regularización y Manejo (PRM), los cuales en términos de planeación tienen una mayor jerarquía que la normativa de las UPZ, por ende pueden ajustar sus niveles de edificabilidad; sin embargo, en términos patrimoniales, deben negociar el cumplimiento de las normas de conservación con la Secretaria Distrital de Planeación.

³⁰ Según la página de la CUCB en la actualidad se encuentran afiliadas a la Corporación, la Universidad Autónoma, América, Jorge Tadeo Lozano, Gran Colombia, Los Andes, Libre, La Salle, Externado y Central. Ver: <https://cucb.org/nuestras-universidades/>

³¹ Según datos del Ministerio de Educación entre las Seis universidades más grandes ubicadas en la ciudad central -*Universidad de los Andes, Rosario, Externado, Tadeo, Central y Grancolombia*- en 2002 hubo cerca de 90.000 inscritos, en el 2018 se superaron los 200.000. Información tomada de: <https://www.mineduacion.gov.co/sistemasinfo/Informacion-a-la-mano/212400:Estadisticas>

Aunque estos planes tienen como objetivo “mitigar los impactos urbanísticos negativos”³² que tienen estos usos dotacionales dentro de los sectores que se encuentran, al ser planes elaborados por las mismas instituciones solo se enfocan en garantizar la expansión y funcionamiento de sus centros educativos, sin ningún interés por las comunidades o el patrimonio que se encuentre allí.

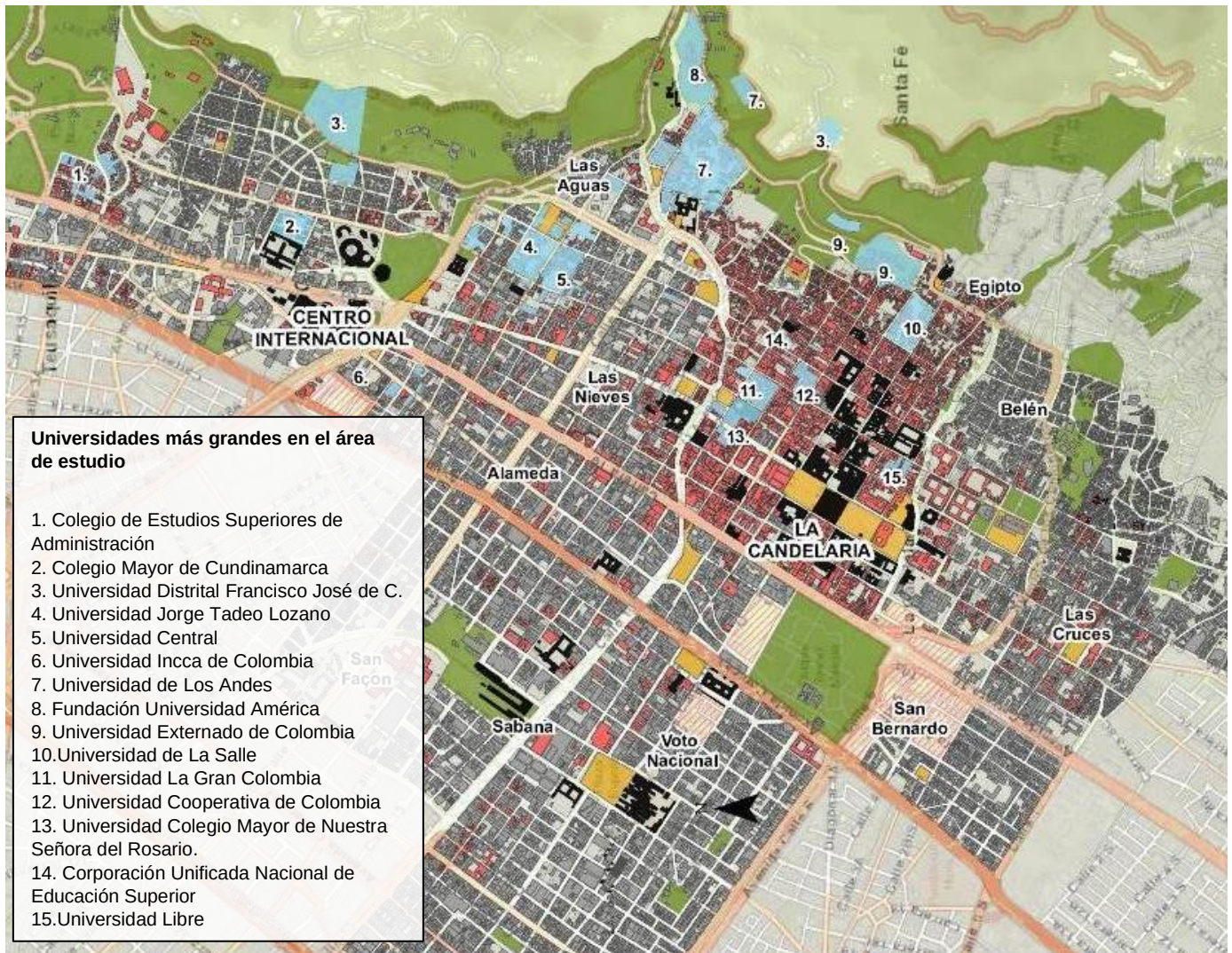


Imagen 18 Renders nuevos proyectos para el Plan de Regularización y Manejo de la Universidad Jorge Tadeo Lozano.

Fuente: (Gómez Rojas, 2011, p. 23)

Por ejemplo, al continuar con el análisis del proceso de crecimiento de la Universidad Jorge Tadeo Lozano, según la SDP, a través de la Resolución No. 86 de 2011 aprueba su PRM, con el cual se permitía la construcción de seis nuevas torres y la renovación de tres de sus edificios antiguos. Esta universidad no da espera a la ejecución de su plan y, hasta el día de hoy, al interior de su campus ya construyó el edificio M07a –0.1 ha– y en sus alrededores el Centro de Investigaciones y el nuevo Edificio de las Artes –0.4 ha–.

³² Artículo 460, Decreto 619 del 2000.



Plano 23 Ubicación de centros universitarios en la ciudad central.

Fuente: Elaboración propia

Más allá de lo imponente que resultó en el cambio del paisaje urbano la construcción de estas nuevas torres, se quiere resaltar que, a pesar de que el PRM debía ser el eje rector de la planeación de la universidad, a través de la revisión de aerofotografías y de los recorridos del Street view se pudo identificar otros tres lotes –0.15 ha– que no se encontraban en el plan, donde la universidad demolió edificios para dar paso a espacios deportivos o estacionamientos de bicicletas.

Este lento avance de las universidades en el centro se vuelve problemático en la medida en que van depredando antiguos espacios habitacionales o de comercio tradicional del sector y los vuelven espacios de apoyo a la universidad, con un comercio para una población con una capacidad adquisitiva mayor a la de los vecinos tradicionales de Las Nieves (parte de estas luchas vecinales es de lo que tratará el capítulo 4)



Imagen 19 Comparativo de casa demolida (2015), por la Universidad Jorge Tadeo Lozano para dar paso a una cancha de fútbol (2019)

Fuente: Google Street View (consultado el 21 de agosto del 2021)

En la actualidad, aunque de menor extensión, la Universidad Central, ubicada en la contra esquina de la Tadeo, formula su PRM, aprobado bajo la Resolución 2278 de 2010 probablemente por la gran cantidad de bienes de interés cultural que se encuentran en las tres manzanas de propiedad de la universidad y, según el concepto del Comité Técnico de Patrimonio del distrito, que en la resolución aprobatoria del plan les obligaba no solo a conservar las volumetrías de los edificios, sino a recuperar algunos elementos tipológicos, como patios y circulaciones, la universidad decide cambiar el tipo de intervención para construir lo que han denominado un:



Campus Vertical que consta de 2 torres de 12 pisos. Sus amplios espacios suman un total de 26.500 m² de área construida que dispone de 73 aulas, 2 auditorios, 12 centros de cómputo, 226 parqueaderos, 6 locales comerciales y 4 mil metros cuadrados para servicios de bienestar universitario, actividades de esparcimiento y eventos culturales.³³

Imagen 20 Nuevo edificio de “Campus Vertical”, Universidad Central.

Fuente:<https://www.ucentral.edu.co/noticentral/proyecto-campus-revitalizacion-del-centro-sentido-ecoamigable> (consultado el 21 de agosto del 2021)

³³ <https://www.ucentral.edu.co/noticentral/ministra-educacion-inaugura-edificio-del-proyecto-campus-u-central> (consultado el 21 de agosto del 2021)

La construcción de ese Campus Vertical, aunque significó un cambio en el perfil que se tenía en esa manzana, trajo consigo una edificación de gran tamaño, cuya aparición terminó insertándose en las lógicas de transformación de Las Nieves, que por lo menos permitió conservar otros edificios de la universidad, al costado oriental del predio en el que se encontraba. No está de más señalar que la Universidad Central es de las universidades con menos estudiantes en el sector.



Imagen 21 Edificio Aulas, Universidad de los Andes.

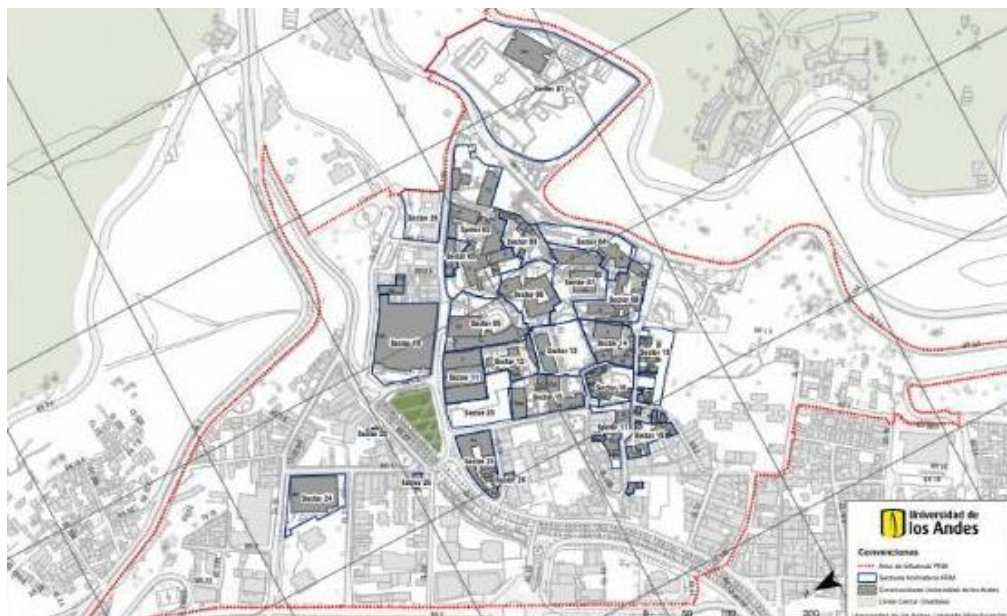
Fuente: Google Street View (consultado el 21 de agosto del 2021)

Ahora bien, los procesos de la Universidad de los Andes se podrían considerar semejantes y contemporáneos de los de la Universidad Jorge Tadeo Lozano. En 1989 planteó su primer Plan de desarrollo denominado 'Plan Bermúdez', el cual fue aprobado bajo Resolución 280 de 1989.³⁴ Este plan buscaba regular las intervenciones al interior de su globo de terreno central y en algunas manzanas aledañas. Uno de los primeros edificios que se inauguraron fuera del Campus fue el edificio conocido como 'Aulas', el cual aunque su construcción inició a finales de la década de 1990 (D. González, 2015), coincidiendo con el edificio de posgrados de la Tadeo, también es reconocido como uno de los primeros edificios de arquitectura contemporánea en la ciudad, solo que la gran diferencia es que este se construyó dentro del perímetro declarado como centro histórico bajo el Decreto 678 de 1994.

³⁴<https://gerenciacampus.uniandes.edu.co/Areas-funcionales/Planeacion-y-gestion-de-la-infraestructura/Planeacion-del-Campus/Plan-del-Campus> (consultado el 21 de agosto del 2021)

Para el año 2003, la Universidad de los Andes plantea su propio PRM que fue aprobado bajo la Resolución 09, con la cual se incluyen nuevos predios y cambios normativos para poder construir al interior de la universidad los bloques Ga, W, S1, Tx, Q, y al exterior los Edificios E, Cj y Julio Mario Santo Domingo y Mario Laserna que implicaron la aparición de nuevas arquitecturas, las cuales suman aproximadamente una hectárea de intervención. El crecimiento de la universidad implicó una segunda etapa de planes y proyectos que llevaron a que 10 años más tarde, bajo la Resolución 0859 de 2015 se propusiera un nuevo PRM, para incluir nuevos desarrollos, como la construcción del actual Centro Cultural Universitario o la construcción del nuevo edificio C al interior del campus.

Sin embargo, la elaboración de estos diversos PRM de la Universidad de los Andes deja una reflexión importante, y es que finalmente, estas normas que se supone hablan de la planeación de una institución, resultan bastante inestable [poco planeadas] y se van ajustando a la voluntad de estos actores privados. Por ejemplo, en el caso del PRM del 2003, tan solo dos años después se solicitaron modificaciones que fueron aprobadas bajo las resoluciones 0588 y 0941 de 2005. Asimismo, al nuevo PRM de 2015 se le hicieron ajustes tres años después bajo la resolución 0311 de 2019, lo que pone a pensar si este fue un instrumento para la planeación a corto plazo de estos equipamientos urbanos o si, en últimas, se convierten en instrumentos para ir resolviendo las necesidades que se van presentando día a día.



Plano 24 Extensión edificios Universidad de Los Andes.

Fuente: https://campusinfo.uniandes.edu.co/images/stories/campus/Plan_del_campus/mapa_prm_190530.pdf (consultado el 12 de septiembre del 2021)

Si se evalúan las intervenciones dentro del campus de la universidad desde la óptica de la conservación del patrimonio resultan preocupantes no tanto porque cuenten con el mayor acervo de edificios patrimoniales —en lo que Luis Acebedo (2006) caracterizó como la primera zona industrial de la ciudad en la parte alta del Río San Francisco—, sino porque ha existido un avance en la destrucción y ‘privatización’³⁵ del patrimonio por parte de la universidad que ha sido sistemático, con proyectos como el actual Centro Cultural Universitario, que terminó de demoler lo poco que quedaba de la Cervecería Germania o, peor aún, con la propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana llamado Triángulo Fenicia.



Imagen 22 (izq.) Cervecería Germania en la primera mitad del siglo XX, en la actualidad aún se conserva el edificio de la izquierda (der.) Demolición por completo de la fábrica con el proyecto del Centro Cívico de la Universidad de los Andes.

Fuente: (izq.) <https://babel.banrepcultural.org/digital/collection/p17054coll19/id/539/>;
(der.) <https://www.archdaily.mx/mx/792116> (consultado el 12 de septiembre del 2021)

Aunque se profundizará más en el próximo capítulo sobre el proyecto del Triángulo Fenicia (o Progresía Fenicia), es necesario resaltar que del crecimiento lote a lote que había caracterizado a la universidad, la llevó a tener alrededor de 20 predios fuera de su globo central. Con el proyecto Fenicia no solo se quiere controlar un área de 6.5 ha gracias a su incursión en la elaboración de PPRU, sino que prácticamente con la ejecución de este proyecto desaparecerían aquellos elementos físicos que hablan de la memoria del Barrio Las Aguas, dejando en pie únicamente la iglesia y el claustro.

Vale la pena anotar cómo, a pesar de que la universidad solamente cuenta con cuatro predios en este barrio, dentro de su PRM de forma audaz se incluyó a todo el sector como un actor que definió las normas para esta área de influencia, y por lo tanto, como de forma unilateral se iba a decidir el desarrollo para este sector de la ciudad.

³⁵ Por ejemplo, el edificio donde funciona la Facultad de Arquitectura, que era el Antiguo Asilo, o la Capilla del Campito que hoy día funciona como biblioteca, solo puede ser visitada si se está vinculado con la comunidad universitaria.



Imagen 23 (izq.) Barrio Las Aguas año 2000; (der.) Proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo Fenicia.

Fuente: <https://www.revistaarcadia.com/impres/architectura/articulo/proyecto-renovacion-arquitectonica/41518/> (consultado el 12 de septiembre del 2021)

Las universidades ubicadas al interior de La Candelaria, como ya se ha mencionado, tienen mayores limitaciones para su desarrollo físico por la falta de espacio 'libre', lo cual las ha llevado a hacer algunas obras al interior de sus inmuebles o a desarrollar sus sedes en otros sectores de la ciudad. Un caso particular que se debe resaltar es el de la Universidad Externado de Colombia, la cual, como con las otras universidades del sector, tuvo su primer PRM aprobado por la Resolución 26 en el año 2003 y, posteriormente en el año 2010, presentó unas modificaciones bajo la Resolución 1756³⁶. El objetivo de esta última resolución era de desarrollar uno de los predios de la universidad en el borde externo de la línea declarada como centro histórico.



Imagen 24 Bloques H e I, Universidad Externado

Fuente: <https://telecomunicaciones.uexternado.edu.co/convocatoria-de-monitores-del-departamento-de-derecho-de-las-telecomunicaciones/> (consultado el 12 de septiembre del 2021)

³⁶ <https://www.uexternado.edu.co/la-universidad/15-de-febrero-de-2018-11-m/> (consultado el 12 de septiembre del 2021)

El resultado de esta modificación fue la construcción de los bloques H e I de 48000 m², los cuales no solo rompen el paisaje urbano y el telón de fondo del centro histórico, sino que, en sí mismo, este tipo de estructuras rompe la continuidad de los ecosistemas en el cerro (Imagen 24). Sin embargo, uno de los resultados ‘positivos’ de esta obra fue su influencia en la decisión de incluir a los cerros dentro de la delimitación del nuevo Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Bogotá.

No está de más señalar que en una escala más local la mayoría de las universidades o corporaciones universitarias que se encuentran dentro de La Candelaria también han afectado a los inmuebles, interviniéndolos en muchos casos sin ningún tipo de permiso de obra, pero como se mencionó desde la introducción, esta no es la escala de análisis de interés para este proyecto.

Antes de pasar al siguiente apartado, es importante mencionar cómo, mientras que desde las instituciones del estado se utilizan los PEMP para ajustar las normativas y poder llevar a cabo sus intervenciones, o los desarrolladores inmobiliarios de la mano de las secretarías de planeación han utilizado los PPRU para dinamitar extensos tejidos históricos, las universidades han aprovechado los PRM para llevar a cabo sus proyectos. En ambos casos, instituciones que se supone deberían apoyar la conservación de la ciudad central han preferido optar por el desarrollo de sus espacios institucionales, sin tener en cuenta la ciudad construida.

3.1.3. *El. (re)desarrollo desde otros usos del suelo.*

Jorge Romero (2010) clasifica el desarrollo de Bogotá principalmente como una ciudad de servicios, con lo cual enfatiza que este asentamiento nunca ha tenido una fuerte actividad industrial y que, al contrario, su atractivo a partir de la década de 1990 fue posicionarse en el sector de servicios y comercio. Aunque la ciudad haya pasado por varios procesos de descentralización de funciones, la ciudad central sigue albergando diferentes servicios asociados al turismo, la educación y, como en otras capitales de América Latina, al comercio popular.

La forma en la que se decidió agrupar este tipo de servicios para su análisis es justamente a través de los usos de suelo que más se ofrecen en el área de estudio. Los cuatro usos principales que se estudian aquí van a ser los servicios turísticos asociados al patrimonio; las bodegas y superficies comerciales de gran escala asociadas al comercio tradicional del centro; las oficinas de lujo, resultado de estas políticas de regreso a la ciudad central, y una primera aproximación a los nuevos desarrollos de vivienda, en los que se profundizará en la sección siguiente al ser el uso más extensivo del centro.

- *Servicios turísticos.*

Al revisar el censo de establecimientos de alojamiento y hospedaje del 2018, elaborado por el Instituto Distrital de Turismo, quedan en evidencia algunos elementos interesantes como que a diferencia de la gran oferta turística que existe en el sector, La Candelaria es apenas la tercera localidad con mayor oferta de hospedajes (11.8%), por detrás de Chapinero (23.1%) y Teusaquillo (32.1%) (IDT, 2018, p. 8). Dentro de las tarifas de estos alojamientos, se encuentra que La Candelaria, en proporción, ofrece los alojamientos más baratos, mientras que en la localidad de Chapinero se encuentran la mayoría de alojamientos de lujo (IDT, 2018). Esto corresponde con la oferta hotelera que se construye dentro del área de estudio en las dos primeras décadas del siglo XXI.

Tabla 10 Total de Alojamientos en las Localidades del área de estudio para el año 2018

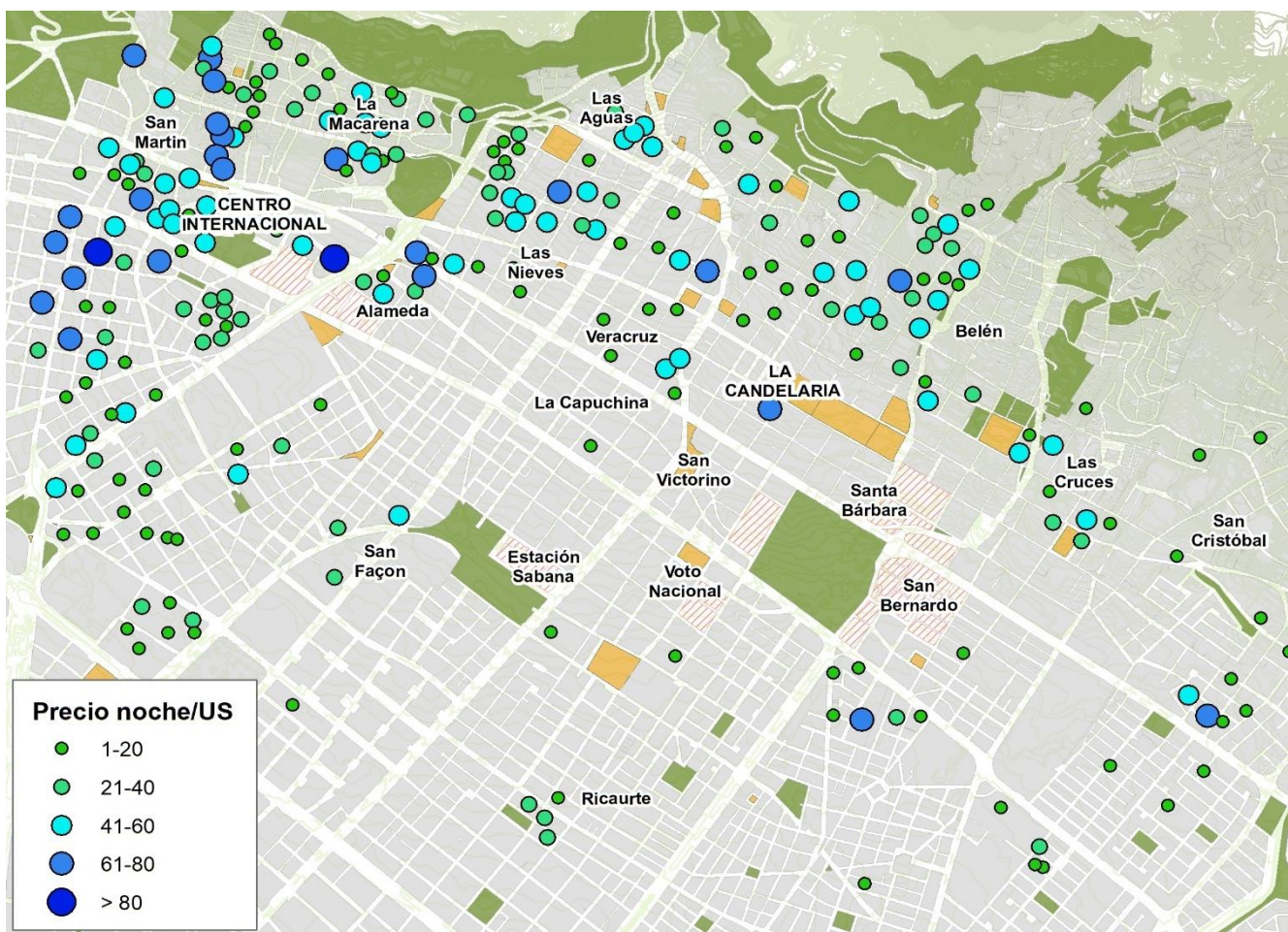
Localidad	Cantidad de establecimientos de alojamiento y hospedaje
Teusaquillo	179
Chapinero	129
La Candelaria	66
Santa Fe	30

Fuente: <http://www.bogotaturismo.gov.co/cifras-de-turismo-de-la-ciudad>
(consultado el 20 de noviembre de 2020)

Estos nuevos hoteles se limitan únicamente a la construcción del hotel Ibis en el sector del Centro Internacional y a la aparición de modelos nuevos, como son el hotel Continental, Bacatá o Torre Bicentenario que hacen parte de proyectos más grandes de *edificios híbridos* (Gasca, 2019, p. 11), que buscan crear una ciudad vertical a partir de la mixtura de varios usos en una misma torre. La aparición de hoteles de lujo en La Candelaria, se ha dado a través de la adaptación de inmuebles de conservación, los cuales no son el objetivo de esta investigación, pero se puede mencionar el caso de la intervención del Hotel Ópera o el Hotel Casa de la Vega, los cuales buscaban rescatar esa imagen nostálgica del centro.

En contraposición a la habitación de lujo, aparecieron una gran cantidad de hostales que proliferaron en el sector hasta antes de la llegada de la pandemia. Un informe de la Corporación Topofilia (2018) enunciaba que tan solo en La Candelaria había 29 hostales que representaban cerca del 30% de la disponibilidad de camas turísticas en el sector.

En cuanto a impactos en el tejido histórico, los edificios híbridos son los que más impactan la ciudad central, tanto por su tamaño como por sus demandas de servicios públicos y movilidad; no obstante, estos edificios son utilizados mayoritariamente para vivienda, por lo que realmente el sector hotelero tradicional no es una fuerza tan dominante dentro de las tomas de decisiones en el centro. Pese a ello, no se puede desconocer que el efecto Airbnb ha cambiado las lógicas de los hospedajes turísticos a nivel mundial: tan solo en Bogotá, según datos de la Cámara de Comercio, en el 2019 se registraron formalmente un total de 6000 alojamientos de este tipo, la mayoría ubicados entre el centro y la zona financiera del norte de la ciudad³⁷, donde de la misma forma se concentran los precios más caros por noche de la ciudad central.



Plano 25 Ubicación de Airbnb en la ciudad central, y precio por noche en dólares.

Fuente: Elaboración propia a partir de información capturada en Airbnb.com (consultado el 12 de septiembre del 2021)

³⁷<https://www.ccb.org.co/Clusters/Cluster-de-Turismo-de-Negocios-yEventos/Noticias/2019/Octubre-2019/Bogota-le-gana-a-Nueva-York-en-volumen-de-turistas-que-utilizan-Airbnb> (consultado el 12 de septiembre del 2021)

Tan solo en el área de estudio se pudieron identificar alrededor de 300 hospedajes principalmente concentrados entre el Parque Nacional y la Avenida Primera (Plano 25), los cuales, aunque aún no llegan a una completa sustitución de la vivienda o a impactos tan fuertes como el de las grandes capitales del turismo de las que habla Ian Brossat (2019), no se puede despreciar el impacto tanto en el aumento de los precios del suelo como en el desplazamiento de la población local.

- *Oficinas.*

En el caso de los inmuebles destinados a oficinas según el diagnóstico del Plan Especial de Manejo y Protección de Bogotá, dentro de la ciudad central se ubican 132 inmuebles con este uso (IDPC, 2019), principalmente en la zona de influencia de los corredores urbanos más representativos de la Carrera 7, la Avenida Jiménez y la Calle 26.



Imagen 25 Render proyecto Torre Atrio. Actualmente se encuentra construida la Torre Norte
Fuente: <https://www.atrío.com.co/es/las-torres/> (consultado el 21 de mayo del 2021)

A pesar de tener una tradición tan importante dentro de este sector de oficinas, al hacer el levantamiento de nuevos proyectos de este tipo de uso, para las dos primeras décadas del siglo XXI solo se identificó la construcción de tres edificios exclusivamente de oficinas, como fue el caso del Edificio SIETE 24, el cual se construyó en el predio donde antiguamente estaba un Complejo de Cines construidos en la década de 1970; la construcción de un complejo de oficinas sobre la Calle 13, en el sector del Sagrado Corazón, y, por último, la construcción de la

Torre Atrio (Torre Norte de 201 m y Torre Sur de 268 m de altura), la cual busca ser uno de los iconos más importantes de la ciudad al ser el edificio más alto del país y, como valor agregado, contar con un diseño de Richard Rogers.

Si se retoma el Plano 21 que se encuentra al inicio de este capítulo, es claro que existe una predilección por el desarrollo de estos espacios hacia el costado norte del área de estudio. Según un estudio de mercado de la firma Cushman y Wakefield, en el año 2019 el sector centro era la zona de la ciudad con más oficinas vacantes³⁸, esto ayuda a explicar por qué proyectos como *Entre Calles*, o incluso la construcción de la torre sur de Atrio, no han empezado su ejecución. La falta de interés por este tipo de proyectos, trae una preocupación adicional y es que la mayoría de los PPRU que se han presentado desde la iniciativa pública dependen del éxito de este tipo de operaciones.

En contravía a este tipo de información, el PEMP del centro histórico reconoce que este sector tiene potencialidades para el desarrollo de oficinas (IDPC, 2019), pero no queda claro desde dónde argumenta esta potencialidad. Y es que desde el mercado de oficinas, esta demanda no parece ser tan efectiva no solo por la falta de producción de torres con este tipo de usos, sino que proyectos como la Torre Bacatá, que estaba financiada bajo los modelos de Crowdfundings, en el 2018 tuvo que entrar en una fase de reorganización financiera para solventar el déficit económico en el que se encontraba³⁹. Así mismo se pudo constatar que si bien en el 2016 se propuso construir una torre de oficinas con inversión extranjera de 38 pisos llamada *T19*⁴⁰, en la Carrera 4 con Calle 19, en la actualidad se va a construir una torre de vivienda llamada *Uni k 4 – 19*, que tuvo que ajustarse más a las dinámicas reales que está viviendo la ciudad central en la actualidad.

- *Comercios, bodegas y otros usos menos extensivos.*

Un grupo de servicios que se quiso agrupar, en parte porque son indivisibles a las lógicas tradicionales de los usos en la ciudad central, es el caso de los espacios comerciales, bodegas y estacionamientos. La ubicación de estos establecimientos sigue manteniendo las lógicas bajo las cuales tradicionalmente se han distribuido en la ciudad hace ya más de un siglo. Vías como la Carrera Séptima o la Calle 13 son los espacios predilectos para la ubicación de estos espacios comerciales. Las

³⁸<https://cushwakecolombia.com/las-oficinas-premium-en-bogota-cierran-2019-con-baja-en-arriendos-y-para-2020-se-espera-alta-demanda/> (consultado el 12 de septiembre del 2021)

³⁹ <https://www.eltiempo.com/economia/empresas/las-causas-que-llevaron-a-las-dificultades-financieras-de-bd-bacata-207932> (consultado el 10 de septiembre del 2021)

⁴⁰ <https://www.metrice.us/projects/t19> (consultado el 12 de septiembre del 2021)

zonas del Ricaurte, Voto Nacional y El Listón fueron los barrios donde se construyeron aproximadamente el 80% de los nuevos proyectos destinados a estos usos. Sin embargo, es interesante ver que sectores como el Ricaurte ha tenido diferentes giros comerciales, de modo que en la primera década del siglo XXI dejó su pasado industrial para convertirse en un importante centro de artes gráficas. Ahora bien, como se verá en el siguiente capítulo, en los últimos años, algunas bodegas y fábricas están siendo demolidas para dar paso a viviendas de clase media y así mostrar lo rápido que se mueven las dinámicas urbanas de la ciudad central.



Imagen 26 Centro Comercial Sabana Plaza, al interior se encuentran las oficinas de la Alcaldía de los Mártires

Fuente: Google Street View (consultado el 12 de septiembre del 2021)

Dentro de las tipologías en las que se organizan estos servicios comerciales la que mayor presencia tiene es una versión 'diferente' de edificio híbrido, donde evoluciona el tipo de ocupación de los inmuebles del centro, de modo que la planta baja es destinada a un uso comercial y las plantas superiores son utilizadas como espacios de almacenaje (Cardenio Mejía, 2007), para pasar a ser únicamente una plataforma comercial de los edificios híbridos. Metodológicamente, al ser áreas que ocupan menos del 20% de estos edificios fueron contabilizados dentro de las torres de vivienda.

Ahora bien, entre las grandes bodegas comerciales únicamente resalta el edificio donde actualmente se encuentran las oficinas de la Alcaldía de los Mártires, que, si bien se empezó a construir a finales de la década de 1990, entró en funcionamiento en los primeros años del siglo XXI. En la actualidad el mayor uso que tiene este

espacio es de bodegas y pequeñas empresas manufactureras que han aprovechado las amplias áreas que ofrecen esta tipología para instalarse allí. Otros edificios que se construyeron en el área de estudio dedicados a bodegas y locales llegan a tener un área de construcción promedio de 500 m² y se ubican principalmente sobre la Calle 13, la cual sigue guardando su vocación comercial y su condición de conexión nacional con otros municipios al occidente de la ciudad, a donde fue desplazada gran parte de la industria de la ciudad, como Mosquera, Madrid o Facatativá.

Dentro de esta categoría de bodegas y locales, vale la pena resaltar la inauguración del ‘centro comercial’ Neos Moda en el 2019, el cual no solo prometía convertirse en un nuevo paradigma del comercio popular en San Victorino, sino que implicaba atraer el interés de Neos Group que hasta el momento solo desarrollaba proyectos de lujo en diferentes zonas del país⁴¹, sin embargo, el proyecto pasó desapercibido dentro de un sector que mantiene su identidad y sus prácticas tradicionales de ventas al por mayor. Además de Neos Moda, en la zona de influencia del área de estudio se construyó el Centro Comercial Calima; sin embargo, no se presta mayor atención a este proyecto, no solo porque ocupó un lote que había estado vacío durante toda la historia de la ciudad, sino que responde a otras lógicas del desarrollo de la ciudad como es el caso del desarrollo del corredor de la Carrera 30.



Imagen 27 Demolición de una casa en el barrio La Alameda para dar paso a una tienda ancla
Fuente: Google Street View (consultado el 08 de junio del 2021)

Debido a que únicamente se tomaron proyectos de más de 250 m², solo se tiene el registro de aquellas plataformas comerciales de mediana o gran escala; sin embargo, un proyecto que se encontraba por debajo de este tamaño, pero que se quiso traer a colación, fue el desarrollo de una tienda de ancla local ‘Ara’, en la Carrera 9 con Calle 22, que causó la demolición del Restaurante La Normanda, el cual aunque no contaba con una declaración de BIC distrital, persiste en la

⁴¹ <http://www.neosgroup.com.co/proyectos/> (consultado el 08 de junio del 2021)

necesidad de repensar el patrimonio desde otras perspectivas. Este proyecto tuvo mucha difusión mediática en el centro debido a que hubo un llamado de atención a la administración local sobre el reemplazo de los comercios tradicionales por este tipo de comercio que no le aporta ni al sector en términos paisajísticos, ni a quienes vivían de actividades que al parecer empezaron a quedar rezagadas dentro de la transición poblacional del centro.

A diferencia de la gran problemática de estacionamientos que vive el centro desde la segunda mitad del siglo XX (IDPC, 2019), no ha habido una correspondencia de un aumento en la construcción extensiva de nuevos estacionamientos en el sector, que en extensión representan el 0.5% del área intervenida en la ciudad central (Tabla 11). Dos tendencias se pudieron identificar en esta transformación del centro: por una parte, se encuentra la construcción de “*torres de estacionamientos*”, donde la torre de Bancolombia sobre la Carrera Séptima es la más representativa de este tipo; por otra parte, en zonas como San Victorino y el Voto Nacional, es más frecuente la demolición de inmuebles para dar paso a un ‘lote baldío’.

Dentro de los recorridos por Google Street view, se pudo identificar un predio declarado bien de interés cultural del ámbito distrital que, aprovechando su ubicación lejos de vías principales –Calle 12 con Carrera 15–, en una zona con altos niveles de inseguridad, se demuele en el 2016 sin contar con licencia para dar paso a un estacionamiento. Si bien las torres parecen más nocivas para el paisaje de la ciudad central, en últimas estas intervenciones puntuales ilegales han sido el modus operandi de este tipo de usos que, a su vez, ha desembocado en la depredación del tejido histórico.

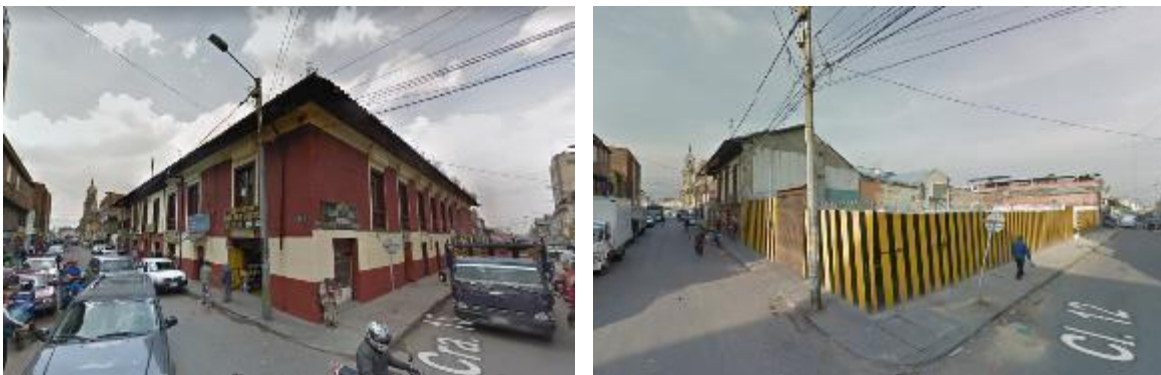


Imagen 28 Demolición de una casa declarada bien de interés cultural del ámbito distrital en el barrio Voto Nacional.

Fuente: Google Street View (consultado el 08 de junio del 2021)

Los servicios diferentes a los que se identificaron anteriormente incluyen proyectos atípicos como la construcción de dos estaciones de gasolina y unas canchas de fútbol 5 que realmente no aportan sustancialmente a la transformación del centro; lo único que aportan a la reflexión es darse cuenta de cómo el espacio pericentral absorbe estos usos ‘no deseados’ para el centro histórico. En el caso específico de la vivienda, que representa el 55% de los nuevos proyectos en el sector, no se aborda a profundidad en esta sección, ya que se destinará el subcapítulo siguiente para este análisis. Sin embargo, se quiere señalar de forma general que las nuevas viviendas se construyen casi exclusivamente bajo la tipología de edificios híbridos. Es así como se pasaron de 14 torres bajo esta tipología en el año 2010, a tener en ejecución para el año 2020 cerca de 30 nuevos proyectos.

Tabla 11 Cuantificación de áreas de intervención por m2 por tipo de actores y usos en el área de estudio.

ACTORES		USOS	LOTES	%	BIC o C.H.	%	TOTAL LOTES %	TOTAL BIC %
PÚBLICO		Equipamiento	58619	7.0	20749	35.9	54.6	51.3
		<i>Lotes baldíos</i>	396007	47.6	8872	15.4		
P R I V A D O	UNIVERSIDAD	Campus	42245	5.1	15770	27.3	5.1	27.3
	SERVICIOS	Bodega y Local	43778	5.3	1820	3.1	7.5	5.2
		Parqueadero	4279	0.5	1180	2.0		
		Oficinas	9355	1.1	0	0.0		
		Otros	4720	0.6	0	0.0		
	D. INM.	Vivienda	273491	32.9	9395	16.3	32.9	16.3
Total			832494		57786			

Fuente: Elaboración propia a partir de las áreas de los lotes obtenidas en la base de datos del IDECA. En: <https://www.ideca.gov.co/recursos/mapas/licencia-bogota-dc>

Gracias a la Tabla 11 y la cuantificación porcentual de área de lotes intervenida por los diferentes proyectos de estudio, se puede ver que la mitad de las intervenciones han sido responsabilidad de la iniciativa pública (54.6%), en particular sobre los lotes baldíos como resultado de las demoliciones para los Planes Parciales inconclusos o en proceso de obra, de los cuales ya se habló en la sección 2.2.3, con las obras del PZC. Al analizar específicamente la intervención en lotes con bienes de interés cultural o dentro del centro histórico, nuevamente las instituciones del Estado son las que han abanderado este cambio del paisaje con la construcción de nuevos equipamientos.

Muy cerca de las actuaciones estatales, se encuentra el impacto de los nuevos desarrollos inmobiliarios, por lo que se profundizará en este uso en la siguiente sección. En el caso de las universidades, se quiere resaltar que si bien únicamente representan un 5.1% del total de las intervenciones en lotes que no tenían ningún tipo de valor patrimonial, el 27.3% de las intervenciones en el patrimonio han sido desde este sector, principalmente asociado a las universidades que se encuentran en el límite declarado como centro histórico de la Candelaria, por lo que constantemente se quiso enfatizar la importancia de estos actos en la toma de decisiones del futuro de la ciudad central. En el caso de los otros usos de suelo, hay que señalar que si bien los nuevos servicios o se han extendido tanto como los usos universitarios o de vivienda, esto no quiere decir que el centro haya perdido su capacidad de ofrecer servicios, sino que estos se empiezan a integrar a otros proyectos como los edificios híbridos de vivienda de los que tratará gran parte del siguiente apartado.

3.2. La mercantilización de la vivienda en medio del regreso a la ciudad central.

Como se comentó en el capítulo 2, parte de las estrategias de recuperación del centro histórico constantemente han insistido en la necesidad de fortalecer el sector de la vivienda para revertir el proceso de pérdida de población que se vive desde la segunda mitad del siglo XX (IDPC, 2019; Zabala y Zambrano, 1998). Aun así, desde la producción estatal, dentro del área de estudio, únicamente Metrovivienda produjo un inmueble destinado a vivienda de interés prioritario (VIP), mientras que la producción del resto de la oferta, incluso de las viviendas de interés social (VIS), ha quedado en manos de los desarrolladores inmobiliarios.

Estos actores lejos de pensar en las necesidades del hábitat y la población, han generado una mercantilización de este bien que se aprovecha tanto, de la falta de regulación que existe del mercado de la vivienda, como de las mismas potencialidades que tiene la ciudad central. No es de extrañar que en tan solo dos décadas se haya logrado posicionar un discurso en el que se exaltan las ventajas de vivir en el centro, el aumento de las plusvalías en el sector, e incluso la oferta del patrimonio como parte de las ‘amenidades’ de los proyectos que se están vendiendo.

Para el desarrollo de este subcapítulo, se realizó un sondeo de oferta de vivienda en las bases de datos de la Revista Metro Cuadrado y Finca Raíz que se encontraban disponibles entre el año 2009–2019 en el portal ISSUE. El criterio seleccionado fue registrar todos los inmuebles nuevos que se encontraran en venta dentro de las UPZ Sagrado Corazón, La Macarena, Candelaria, Las Nieves, Las

Cruces, Sabana y Lourdes –aquellas que conforman el Plan Zonal Centro, restando Teusaquillo–. Adicionalmente se tuvieron en cuenta aquellos proyectos que se encontraban a una distancia inferior a 500 metros del borde de las mismas, entendiendo que las lógicas del mercado inmobiliario no se encuentran atadas a las lógicas de división administrativa. Resultado de este proceso se construye el Anexo No. 5 con la identificación de los proyectos de vivienda objeto de estudio.

El interés en realizar este tipo de muestreo es acercarse al entendimiento del funcionamiento del mercado del suelo en la ciudad central donde, por una parte, se busca construir una estimación de precios, a ser comparada con los datos oficiales del valor catastral que ofrece la página de la UAEDC que tiene una referencia temporal del metro cuadrado entre el 2012 y el 2020. Asimismo, se analizarán otros datos que se amarran a la teoría de la renta diferencial marxista, como es el caso del impacto que tiene la localización y amenidades del entorno, comparada con otros elementos endógenos como el tamaño de la oferta de nuevas viviendas o su entorno, los cuales sirven de aproximación para entender las nuevas estructuras de hogar que se están configurando en el centro.

Una limitación importante a resaltar de este sondeo tiene que ver con la imposibilidad de conocer el total de viviendas vendidas y construidas año tras año, el cual no viene discriminado en el censo inmobiliario de la ciudad. Para tener esta información se necesitaría tanto los planos arquitectónicos de cada proyecto como los reportes de los avances de obra. El sondeo que se realizó para esta investigación constó de varias etapas: en la primera de ellas se tuvieron en cuenta las dos revistas de construcción, con las que se lograron identificar 462 ofertas de vivienda que cubrían apenas el 40% del total de proyectos de vivienda que se habían identificado a través del levantamiento de proyectos con aerofotografías; la estrategia siguiente fue buscar por los nombres de los proyectos en las páginas de las constructoras y sus redes sociales, bajo el supuesto de que las estrategias de mercadeo también han cambiado en el mercado inmobiliario. Gracias a esto se logró ascender a un total de 606 ofertas que cubren el 65% de los proyectos en el área de estudio.

En medio de las restricciones que ha implicado el COVID, se buscaron estrategias metodológicas para obtener la información base para desarrollar esta investigación. Por ejemplo, a pesar de los esfuerzos por buscar más fuentes del 35% de los proyectos de los que no se obtuvo información, el 19% fueron proyectos construidos entre el año 2000 y 2008, periodo que no se encontraba cubierto por las bases de datos disponibles al momento de hacer la investigación.

Para la contextualización de la construcción de los proyectos más emblemáticos que se realizaron en el periodo de estudio, se hizo una búsqueda hemerográfica que permitió reconocer algunas impresiones que surgían en medio de este regreso a la ciudad central. Únicamente se contó con la revisión de la base de datos del periódico El Tiempo, el cual tiene gran parte de su material digitalizado o transcrito a partir del siglo XX.

3.2.1. Los discursos de la vivienda en el regreso a la ciudad central.

Uno de los primeros elementos, fundamental para entender la mercantilización de la vivienda, tiene que ver con los imaginarios que se construyen en torno a los discursos que permiten diferenciar o posicionar a la vivienda como “*objeto de consumo*” (Bourdieu, 1998). La construcción de ese imaginario en este capítulo, se aborda desde dos elementos como son los discursos asociados a los textos publicitarios de los proyectos y los renders o imágenes que se encontraron en las revistas o en la publicidad. A partir de este análisis se pudieron observar cuatro tipos de discursos utilizados en la mercantilización de la vivienda en la ciudad central como son la renovación urbana y los nuevos usos del centro, la centralidad histórica como potencialidad, la cercanía al centro como un lugar de oportunidades y la mercantilización indirecta del patrimonio.

Tabla 12 Tipos de discursos asociados a los proyectos de vivienda en el área pericentral.

ZONA	Renovación	Centro / Centralidad	Distancia al centro	Publicidad con BIC
Norte	3	12	3	0
Centro	17	14	2	4
La Candelaria	2	3	0	2
Sur	0	7	3	2
Occidente	5	10	10	0
	27	46	18	8

Fuente: Elaboración propia a partir de publicidad de proyectos de vivienda.

Es importante señalar que muchos de los proyectos que se encontraron dentro del área de estudio usan varias de estas estrategias al mismo tiempo, por lo que la elaboración de las categorías solo fue una forma de reconocer cómo se mercantiliza la vivienda en la ciudad central y no una forma de caracterizar los proyectos.

- *La renovación urbana del centro como discurso de avanzada.*

Uno de los primeros proyectos de inserción de vivienda en altas densidades dentro de la ciudad central se dio a finales del siglo XX con la renovación de la antigua Cervecería Bavaria en el sector del Centro Internacional. A finales de la década de 1980, tras el traslado de la cervecera al occidente de la ciudad, se decidió renovar el terreno de aproximadamente siete hectáreas ubicado sobre la Carrera 13, prácticamente en la entrada de la zona histórica de la ciudad.

El interés por este proyecto no solo venía desde los propietarios de la fábrica, sino que se manifestaba en la voluntad del gobierno por incluir sus lineamientos de intervención dentro del Plan Zonal Centro de 1986 (Jiménez, 2008). Aunque los desarrolladores de este proyecto usaron la plataforma del Plan como una oportunidad para establecer su propio marco normativo de edificabilidad (Benavides, 2017), no se identifican beneficios para La Candelaria y su recuperación más allá de exaltar las potencialidades con su proximidad. El inicio de este nuevo ‘plan de vivienda’, señala el perfil demográfico⁴² al que le quería entregar este fragmento norte de la ciudad:

Las áreas de estos multifamiliares (...) Son soluciones de lujo, que han sido diseñadas por la firma Contexto Urbano pensando en el perfil del potencial habitante de este conjunto residencial: gente del alto mundo de los negocios, políticos y familias consolidadas. Periódico El Tiempo 21/03/1992 (versión en línea, consultado el 03 de abril del 2021).

El plan de implantación que realizó la firma Ospinas y Cía., en principio señalaba que su forma de integrarse con las estrategias de reactivación del centro era a través de la articulación de espacio público, vivienda y oficinas; gracias a la demolición de prácticamente todas las edificaciones que ocupaban el lote se desarrollarían una serie de torres dedicadas a oficinas y vivienda. Sin embargo, desde su ‘valoración’ patrimonial, este proyecto únicamente conservó los edificios donde se encontraban las Cavas y Falcas, las cuales albergan las primeras tiendas y restaurantes de lujo enfocadas en “los hombres de negocios”.⁴³

⁴² “...Además, el perfil es muy definido. Son parejas de recién casados, ambos activos laboralmente que pasan poco tiempo en el hogar y que no tienen entre sus planes inmediatos tener hijos o cambiar su estructura familiar...”. Periódico el tiempo, 01 de noviembre de 1995. (versión en línea, consultado el 03 de abril del 2021).

⁴³ Periódico el tiempo, 20 de septiembre de 1990. (versión en línea, consultado el 03 de abril del 2021).



Imagen 29 (izq.) Maqueta proyecto Parque Central Bavaria; (der.) Fotografía materialización del conjunto.

Fuente: <https://www.facebook.com/ObrasBogotaCO/posts/1529078770737993/>
(consultado el 03 de abril del 2021)

La estrategia publicitaria para este proyecto se centró en enfatizar la necesidad de renovar el centro, gracias a la imagen del deterioro y de inseguridad que pesaba dentro del común denominador de la ciudad. Entre 1992 y 1999 se encuentran noticias en los diferentes periódicos de la ciudad que exaltan el éxito de cada paso que avanzaba la realización del Parque Central Bavaria. Aunque puntualmente este desarrollo se limitaba al predio comprendido por la fábrica, en el entorno inmediato se empezaron a construir nuevos proyectos de vivienda en altura como Bulevar Tequendama, Altavista o el Parque Central. Para el año 2007, en consecuencia, en el sector comprendido entre la Calle 26 y Calle 33 y entre la Avenida Caracas y Carrera 3 aparecieron alrededor de dos mil unidades de vivienda en venta⁴⁴.

Los procesos de renovación urbana en proyectos de vivienda no se limitaron únicamente al Parque Central Bavaria, sino que de forma contemporánea a este proyecto se encuentra la urbanización de los predios de la antigua fábrica de Tubos Moore en Las Cruces. Su primera etapa de intervención consistió en la construcción de casas de cuatro pisos, proyectos conocidos como el Conjunto de La Giralda y Pórtico San Rafael, en lo que entonces eran los vestigios de un productivo sector industrial al sur de la ciudad (Therrien, 2007).

Esta primera etapa buscó una densificación constructiva de baja altura que respondía al paisaje inmediato que se tenía en este costado de la ciudad. Sin embargo, una década después, en el año 2017, se inició la segunda etapa de la destrucción de esta zona industrial con la demolición de la fábrica más grande de la empresa en la zona de San Cristóbal.

⁴⁴ Periódico el tiempo, 09 de julio de 2007. (versión en línea, consultado el 03 de abril del 2021).



Imagen 30 Antiguos predios industriales convertidos en proyectos de vivienda de alta densidad entre el 2000 y 2019

Fuente: Google Earth (consultado el 03 de abril del 2021)

Aunque el proceso de renovación urbana del área pericentral sur, no tuvo el mismo acompañamiento mediático que tuvo el proyecto de Bavaria, la extensión de esta intervención fue mucho mayor, llegando a un total de 6,5 hectáreas entre las diferentes etapas de urbanización.

Es interesante resaltar un tema que se mencionará en el próximo apartado: y es que a partir de la consolidación de los predios conocidos como *Tubos Moore San Rafael* se inicia un extenso proceso de construcción de vivienda de interés social en la zona, al que le continuó la renovación de otras zonas industriales, como la renovación de bodegas y fábricas en desuso en los barrios Ricaurte y San Facón. No está de más señalar que casi 50 años después se están materializando los primeros proyectos de renovación urbana de la ciudad central, propuestos desde la década de 1970, de los cuales se habló en el capítulo 2.

Aunque en la práctica urbanística, los proyectos de renovación urbana han implicado la intervención de grandes extensiones de terreno a través de los PPRU, dentro del levantamiento de información se pudo evidenciar que los proyectos de torres híbridas que se están construyendo en el espacio pericentral, se han anclado a ese discurso de la ‘renovación’ como parte de sus estrategias de mercadeo, donde constantemente se va a exaltar como una bondad ser “*parte de la renovación del centro*”.⁴⁵ Dentro de este tipo de publicidad, usualmente los proyectos quedan en un segundo plano y se resalta el contexto en el que se están insertando; incluso los edificios patrimoniales pasan a ser un telón de fondo, así como los habitantes de

⁴⁵ Publicidad de Blanc Apartamentos tomada de <https://www.facebook.com/BlancApartamentos> (consultado el 03 de abril del 2021)

estos sectores, por lo que se hace un mayor énfasis en la experiencia de vivir en el centro, su oferta gastronómica y cultural. La idea de este nuevo estilo de vida va a ser fundamental en el proceso de mercantilización de la ciudad central asociado a la renovación urbana, y es que principalmente en los edificios que se construyen alrededor del Centro Internacional se resaltan constantemente las propias amenidades que se encuentran en el edificio para vender la idea de que allí se encuentra *“tu propio centro”*.



Imagen 31 (izq.) Imagen publicitaria de un proyecto de vivienda, en el que se exalta más el contexto y la operación de renovación urbana que el inmueble. (der.) La publicidad incluso des territorializa el centro y dice que uno puede ser su propio centro.

Fuente: (izq.) <https://www.facebook.com/BlancApartamentos> (der.) Google Street View
(consultado el 10 de mayo del 2021)

No se puede desconocer que este tipo de vida ya no se ofrece solo a los ejecutivos a los que en un primer momento se les dirigía el proyecto de Bavaria, sino que han aparecido nuevos grupos poblacionales, como los estudiantes universitarios o jóvenes profesionales a los que atraen con una serie de nuevos términos que durante el desarrollo de la pandemia terminaron de ponerse de moda como el Co-living, Co-working o Home Office. Llama la atención que incluso en proyectos como La Quinta, se busca “complejizar” la oferta de amenidades inventando esquemas en el cual resaltan que las áreas comunales *“convergen los circuitos de la formación, el entretenimiento y el deporte”*.



Gráfico 15 Circuitos de amenities, en el proyecto La Quinta Bogotá.

Fuente: <https://www.laquintabogota.com/> (consultado el 03 de mayo de 2021)

- *El centro (histórico) lo tiene todo.*

El discurso más utilizado dentro de las estrategias de mercantilización de la ciudad central es la exaltación de las potencialidades urbanísticas que ofrece la centralidad, sus servicios de educación universitaria, comerciales, institucionales y, en sí mismo, la gran concentración de empleos⁴⁶ ayudan a que discursos de marketing como “*El centro de Bogotá lo tiene todo*” o “*trabaja cerca de donde vives y vives cerca de donde trabajas*” sean el tipo de frases que explotan los desarrolladores para atraer a un grupo de futuros compradores de pequeños fragmentos de ciudad.

Un punto en común que no se puede pasar por alto dentro de estos discursos más específicos asociados a la ubicación de los proyectos y las actividades urbanísticas que en ellos se desarrollan, tiene que ver con la veta de segregación socio-espacial que trae implícito, el cual se legitima en estrategias de mercado que incluso señalan que “*renovar es un arte para unos cuantos pocos*”.

⁴⁶ Según el observatorio de la región Bogotá-Cundinamarca la Localidad de la Candelaria es una de las 5 localidades con mayor capacidad de generación de empleo <http://www.bogotamadridfusion.com/observatorio/Economia/Economia-dinamica-incluyente-e-innovadora/Mercado-laboral/Las-localidades-de-Bogota-ofrecen-oportunidades-de-empleo-a-nacionales-y-extranjeros> (consultado el 03 de mayo de 2021)



Imagen 32 Publicidad del proyecto La Primera en La Candelaria, donde no se esconde el deseo por segregar la oferta de vivienda en el sector.

Fuente: Brochure La Primera, <https://edificioprimera.com/> (consultado el 05 de mayo de 2021)

Uno de los elementos que más llama la atención es que el concepto de ‘centro’ aparece deslocalizado y, en esa medida, es usado tanto en los proyectos que se encuentran en el Centro Internacional como en Las Nieves, Las Cruces y La Candelaria, donde se repiten las estrategias de la renovación urbana que exaltan principalmente los discursos asociados a *“la historia, la cultura, el turismo y la gastronomía”* como valores agregados que tienen estas zonas a las que también llaman el corazón de la ciudad. Incluso se venden experiencias donde se busca que los usuarios sientan un *“hogar tradicional enriquecido con la espacialidad y atmósfera de un gran hotel”*.⁴⁷ Se debe resaltar que dentro de esta idea del centro también aparece un discurso arraigado en la economía política como lo es la exaltación de la valorización de los predios en el área central, los cuales con este inminente regreso a la ciudad central garantizan una constante valorización de su inversión.

Aunque zonas como el Centro Internacional se reconocen como una centralidad importante que desplegó todo un aparato publicitario en torno a la idea de tenerlo todo dentro de su área de influencia, es interesante ver que algunos proyectos como Tekto Museo o Equilibrium ubicados en el barrio San Martín, siguen reconociendo las potencialidades de La Candelaria como un centro de atracción de actividades culturales, universitarias y gubernamentales, por lo que dentro de su publicidad señalan que están tan solo a quince minutos caminando de estos sectores. En parte,

⁴⁷Publicidad del proyecto Arbos Central tomada de www.instagram.com/arboscentral/ (consultado el 05 de mayo de 2021)

esta estrategia es solo disuasiva ya que entre Tekto Museo y el Museo del Oro hay 2 Km, de modo que para recorrerlos en 15 minutos habría que ir trotando, así que el video publicitario realmente no muestra información tan verídica (Imagen 42).



Imagen 33 Video publicitario del proyecto Tekto Museo en el sector de San Martín

Fuente: <https://www.youtube.com/watch?v=-V25HMijil> (consultado el 05 de mayo de 2021)

Incluso en los sectores sur y occidental que tienen otras facilidades como la cercanía a zonas hospitalarias, equipamientos de educación básica de los cuales carece el centro o incluso mayor cantidad de zonas verdes, este tipo de equipamientos aparecen como de segunda importancia dentro del discurso publicitario, al priorizar la insistencia en la distancia que hay a los principales atractivos de La Candelaria. Así mismo, los proyectos que se construyen en estas dos zonas señalan que las universidades más importantes y los centros de trabajo se encuentran tan solo a diez minutos de su lugar de residencia.

Una diferencia importante con respecto a los proyectos del Centro Internacional o de Las Nieves es que empieza a aparecer la cercanía de las estaciones de Transmilenio como la forma en la que se establece el vínculo con el centro. Es por esto que, si bien proyectos como Centenari Livin se encuentran aproximadamente a 3 km de la Plaza de Bolívar, se afirma que esta *“en el pleno centro de la ciudad”*, lo cual en la práctica resulta muy importante para repensar el concepto de centro histórico desde la perspectiva de la ciudad central.



Imagen 34 Página de inicio proyecto Centenari Livin

Fuente: <https://www.constructoracolpatria.com/sites/centenari-studio/>
(consultado el 05 de mayo de 2021)

Por último, vale la pena señalar que dentro de la publicidad gráfica de los proyectos del sur y occidente, se van a usar estrategias parecidas a las de los proyectos de renovación urbana, donde las tomas aéreas ayudan a enfatizar la ‘cercanía’ que existe al centro histórico. Las imágenes de estos proyectos nunca muestran su entorno inmediato a vista de peatón y cuando se usan imágenes de este tipo solo es un render en el que se encuentra la fachada, por lo que estos contextos locales quedan en segundo plano.



Imagen 35 Tomas aéreas del Proyecto centenario en el sector de San Fasón -izq.- y Aruma en el sector de La Pepita -der.-

Fuente: (izq.) <https://www.estrenarvivienda.com/proyectos-vivienda?map=true> ;
(der.) <https://alcabama.com/proyectos-de-vivienda/bogota/aruma/>
(consultado el 05 de mayo de 2021)



Imagen 36 Hotel Continental para el momento de su inauguración.

Fuente: Fondo Sociedad de Mejoras y Ornato de Bogotá.

- *La mercantilización de los inmuebles de conservación.*

Los desarrollados inmobiliarios que se construyeron en la primera década del siglo XXI buscaron la forma de seguir expandiéndose no solo en los polos norte y sur, sino que tenían un especial interés por activar el centro histórico, el cual llevaba casi dos décadas en la elaboración de planes y proyectos de recuperación. Uno de los proyectos que se convirtió en un hito de este tipo de intervenciones fue la adaptación del Hotel Continental en el año 2006. Esta propuesta impulsada por la empresa Coninsa Ramón H, buscaba una adecuación funcional bajo el modelo de edificio híbrido, en la cual se dispondrían espacios para vivienda, hospedajes turísticos de lujo y espacios comerciales.

El boom inmobiliario más importante en la ciudad central coincidió con los ajustes normativos del Decreto 492 de 2007 y, posteriormente, con la expedición del Decreto 562 de 2014 que especificó algunas condiciones de edificabilidad para este tipo de tratamientos, como las condiciones mínimas de las viviendas. Los proyectos que se empezaron a localizar en el sector, dentro de su publicidad usaron los íconos patrimoniales que tienen a su alrededor para generarle un valor agregado a los proyectos. Sin embargo, lejos de que los propietarios de los inmuebles de conservación reciban alguna parte de la captura de plusvalías que se generan con los nuevos desarrollos, estos inmuebles quedan solo como un objeto de contemplación publicitaria. Esta estrategia se va a usar principalmente en el sector de La Candelaria y las Nieves, donde los desarrolladores inmobiliarios han encontrado cada uno de los predios colindantes de los inmuebles de conservación para construir sus proyectos.



Imagen 37 Proyecto Faenza Centenario

Fuente: <https://twitter.com/bogota>
Lógica/status/1321156711584092168
(consultado el 05 de mayo de 2021)

Como una excepción hay que resaltar el caso del Plan Parcial de Renovación Urbana de la Estación de la Sabana, en el año 2015 se impuso como una “Carga Patrimonial” del proyecto, la elaboración del Plan Especial de Manejo y Protección del inmueble⁴⁸. Bajo el Decreto Modificatorio 563 de 2018 del PPRU se obligaba a destinar 500 millones adicionales para la elaboración del PEMP y guardar 1300 millones para sus proyectos prioritarios derivados.

Desafortunadamente siete años después de los inicios de este proyecto de renovación urbana, mientras que ya se ven desde muchas zonas de la ciudad central el avance de la construcción de las dos primeras torres, el PEMP sigue sin ser aprobado y al ser elaborado desde una consultoría privada, cuesta obtener más información respecto de en qué etapa se encuentra. Uno de los problemas más grandes que trae este retraso del PEMP, es que el monto asignado a través del PPRU no tiene correcciones monetarias al momento en que se lleve a cabo el proyecto, por lo que cada vez se recibirá menos dinero.



Imagen 38 Imágenes del PPRU Estación Central

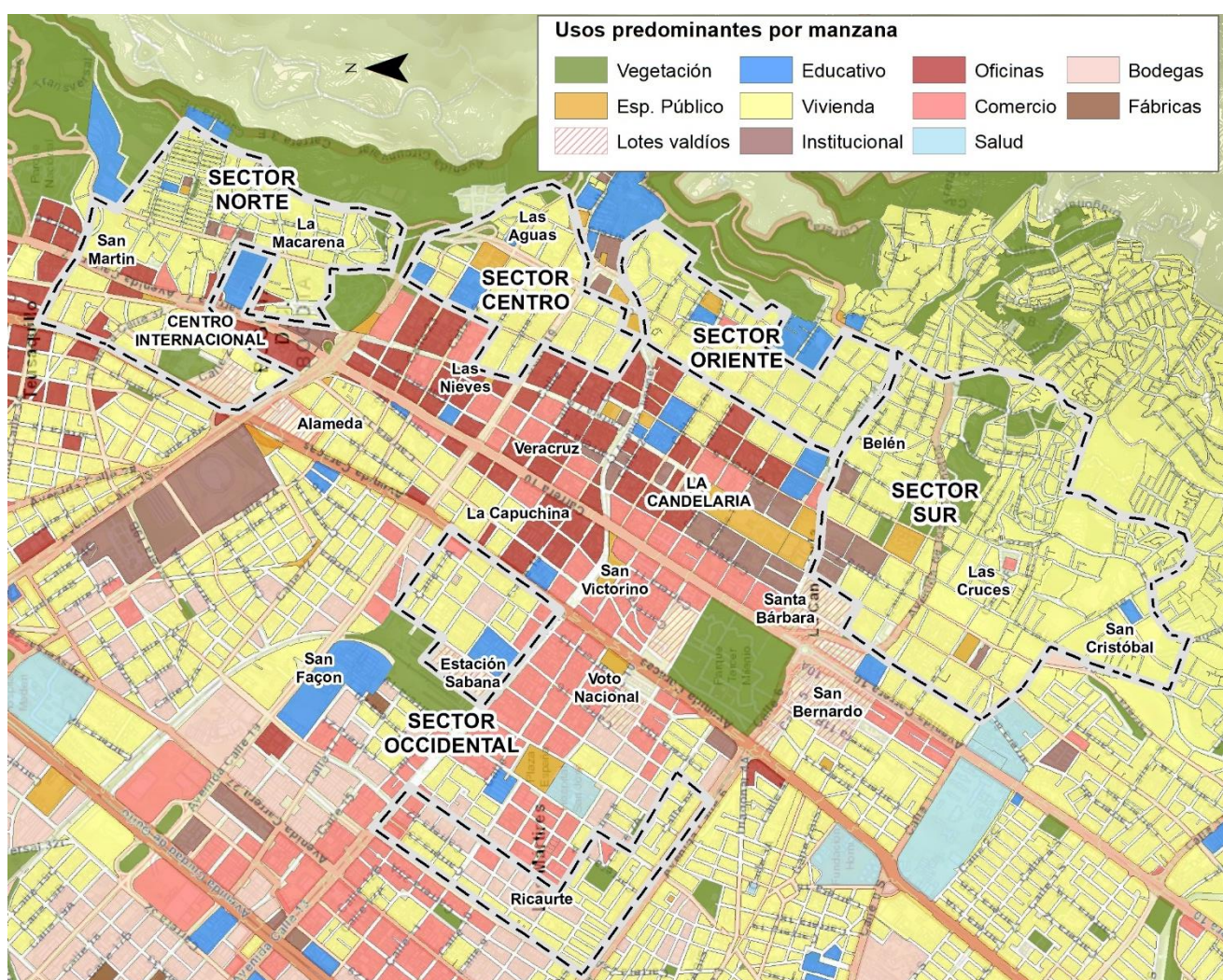
Fuente: <https://bogota.gov.co/mi-ciudad/planeacion/plan-de-renovacion-urbana-la-sabana-futuro-polo-de-desarrollo-economico> (consultado el 23 de mayo de 2021)

3.2.2. El mercado de la vivienda en la ciudad central.

Los 87 proyectos de vivienda que se identificaron entre el 2000 y el 2019 son un primer indicador de que el regreso a la ciudad central ha tenido una respuesta por parte de los desarrolladores inmobiliarios, quienes ven una oportunidad de explotar este uso de suelo. El interés en profundizar en este tipo de uso no solo viene de reconocer que es el que mayor cantidad de inmuebles nuevos ha producido en el periodo de estudio, sino que muestra una de las dimensiones de la disputa por el área central, como es el acceso a la vivienda bien ubicada y servida.

⁴⁸ En el artículo 33, del Decreto 073 de 2015.

Es necesario insistir en la hipótesis de que esta disputa por el centro es asimétrica. A partir de las condiciones socioeconómicas de su territorio y los servicios que ofrece, por lo que se retoma la división del área de estudio en cinco grandes subzonas establecidas por los “*ciclos inmobiliarios localizados*” (Sabatini, 2004) de cada sector, así como por el tipo de proyectos que se ofrecen. Estas subzonas no son colindantes debido a que se excluyen los sectores donde hay una predominancia del sector comercial, educativo o institucional, como en los barrios San Victorino, Mártires o Alameda. Esta distribución actual de los usos se toma del plano de usos predominantes por manzana de la Unidad Especial Administrativa de Catastro Distrital (Plano 26), lo cual ayuda a acotar las áreas de interés para este capítulo.



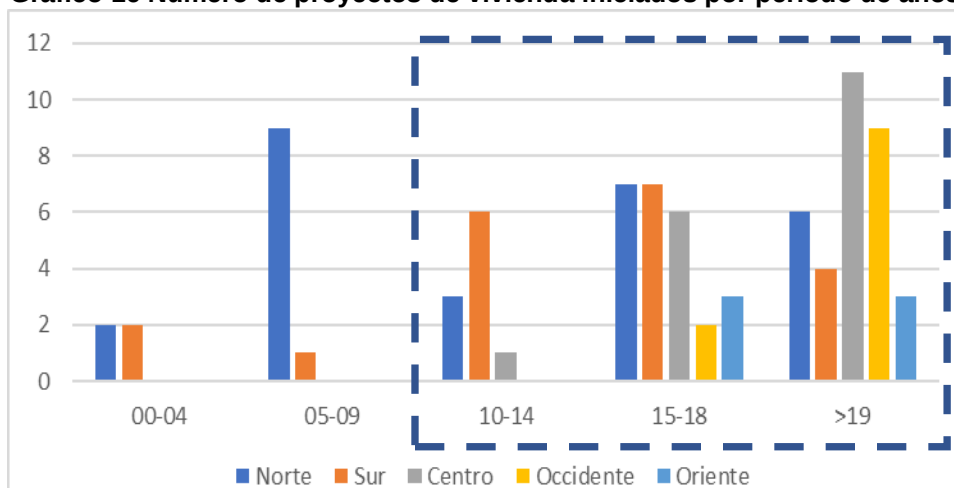
Plano 26 Usos predominantes por manzana en el 2018

Fuente: Elaboración propia con base en datos de UEACD.

<https://www.ideca.gov.co/recursos/mapas/usos-por-manzana-bogota-dc>
(consultado el 20 de abril de 2020)

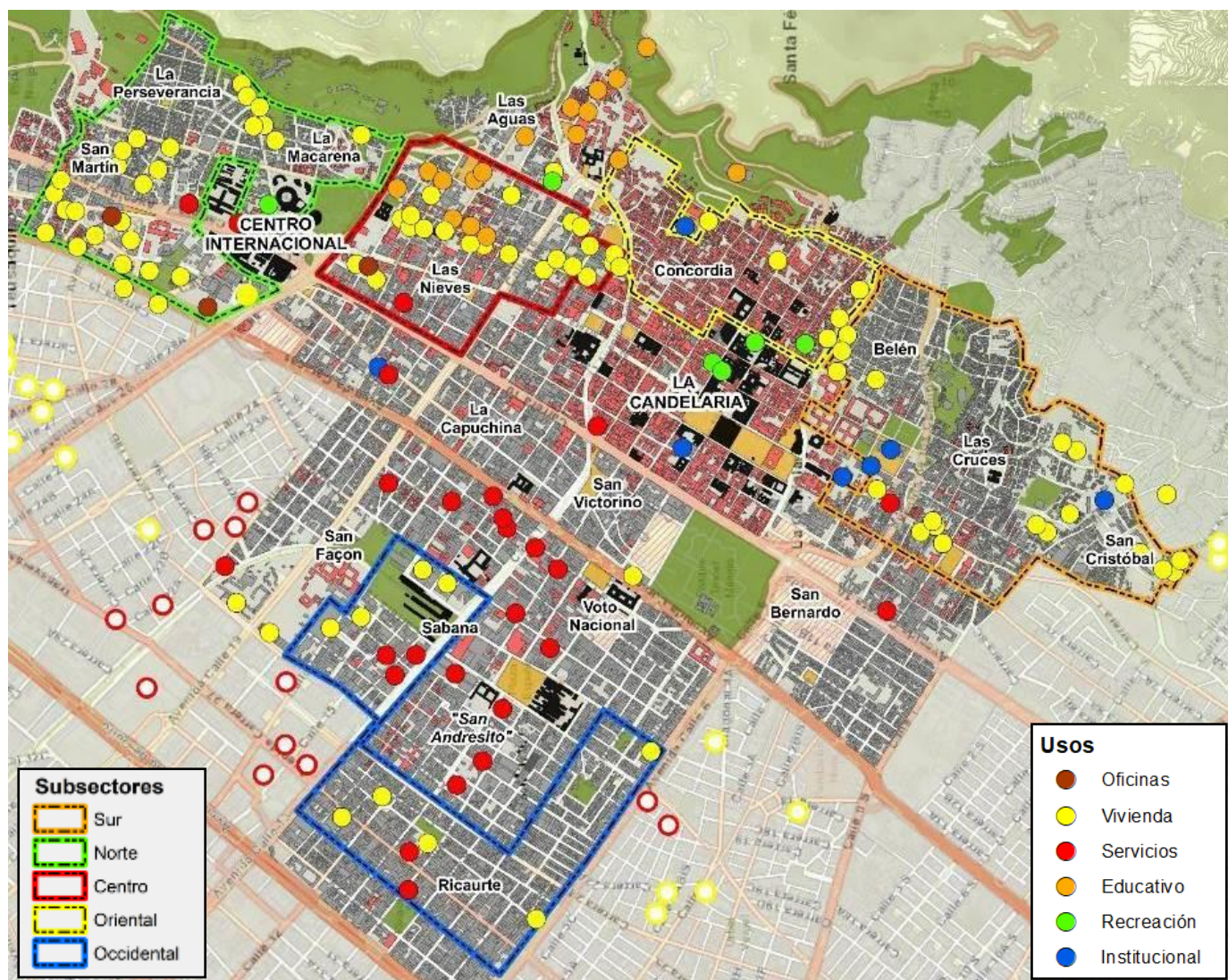
Las razones por las cuales se decide sacar este ‘sector central’, es por la falta de nuevos proyectos de vivienda que permitan un acercamiento al valor del metro cuadrado de los nuevos proyectos residenciales, así como la falta de información de los precios del suelo de los usos predominantes, los cuales difieren en gran medida del precio real del suelo (Morales Schechinger, 2010). No obstante, específicamente para el caso de la vivienda, no se puede desconocer que en estas zonas existen otros grandes submercados asociados principalmente a la vivienda usada, en renta y los inquilinatos o “*paga diarios*” (IDPC, 2019, p. 499), que para ser integrados dentro de este análisis necesitan una metodología diferente a las del enfoque en la vivienda nueva que se presenta en este apartado, conectada directamente con el fenómeno del regreso al centro.

Gráfico 16 Número de proyectos de vivienda iniciados por periodo de años.



Fuente: Elaboración propia a partir de aerofotografías y shape de licencias de construcción UEACD. <https://www.ideca.gov.co/recursos/mapas/usos-por-manzana-bogota-dc> (consultado el 20 de abril de 2020)

Los proyectos que se dieron en la primera década del siglo XXI en materia de vivienda se concretaron gracias a las diferentes iniciativas de las políticas públicas que se desarrollaron en el norte y sur de la ciudad central y que sin lugar a dudas para el caso del costado norte se relacionan con la renovación del Parque Central Bavaria. No obstante, el gran detonador del desarrollo del sector norte no solo se debe al interés que despertó el proyecto de Bavaria, sino a los ajustes posteriores que se hicieron a raíz del Decreto 492 de 2007 el cual afectó diferentes UPZ de la ciudad central. En el caso de la UPZ 91 Sagrado Corazón, casi la totalidad de su área quedó incluida dentro del tratamiento de renovación y consolidación urbana; la UPZ 92 La Macarena, todo el borde de la Avenida Circunvalar a excepción de la zona del Bosque Izquierdo entró en la modalidad de Densificación Moderada, mientras que casi la totalidad de la UPZ 93 Las Nieves quedó en el tratamiento de renovación urbana.



Plano 27 Subsectores de análisis de vivienda.

Fuente: Elaboración propia.

De forma general, las dinámicas del costado norte se explican gracias a estos cambios en las UPZ integrados por el Plan Zonal Centro, donde hay que señalar que hasta la primera década del siglo XXI los proyectos de vivienda en el sur de la ciudad dependieron en gran medida de las políticas públicas de intervención de vivienda de cada alcaldía. Sin embargo, con las modificaciones a los criterios de edificabilidad de VIS, a partir del 2010 los desarrolladores inmobiliarios encontraron un importante nicho de mercado, pues en las zonas de tratamiento de renovación urbana se permite la elaboración de VIS, con menores tamaños y menores exigencias, por lo que no es coincidencia que gran parte de los proyectos que se empiezan a construir en zonas como Las Nieves se hagan bajo esta modalidad.

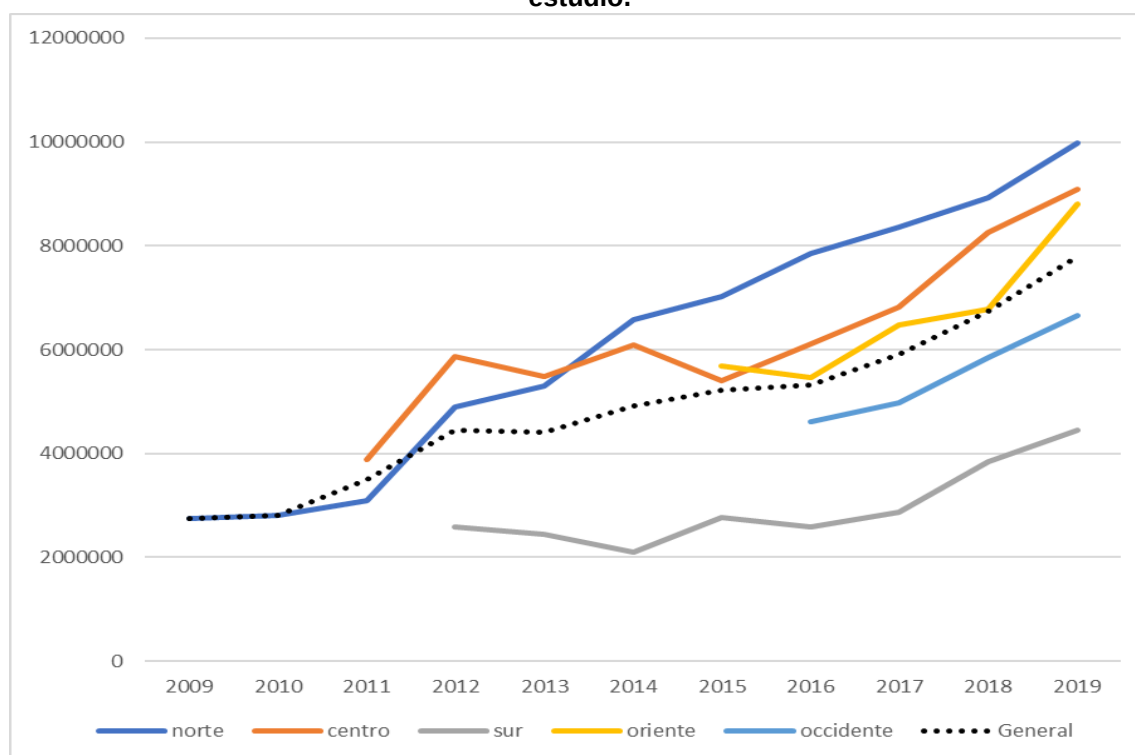
El Gráfico 16 muestra que la activación de las lógicas inmobiliarias de las subzonas central y oriental tardó en entrar al mercado de la vivienda hasta la década del 2010. Si bien los campus de las diferentes universidades de este sector habían empezado a expandirse décadas atrás, la construcción de la Torre Bacatá ayudó a generar un renovado interés por retomar a La Candelaria dinamizando la construcción en toda la ciudad central. Ahora bien, específicamente para el caso del sector occidental hay un cambio importante en este regreso a la ciudad central: después de haber sido uno de los sectores donde se ubicó uno de los primeros barrios obreros de la ciudad, para posteriormente consolidarse como un sector industrial y de servicios gráficos, en los últimos años ha sufrido un nuevo giro para ofrecer vivienda de clase media.

- *¿Cuánto cuesta vivir en el centro de Bogotá?*

Tanto las políticas de conservación del patrimonio como de desarrollo de la ciudad se encuentran atadas directamente al mercado de suelo, por lo tanto, los proyectos que se realizan en la ciudad central no solo están condicionados a su viabilidad técnica y normativa, sino que a largo plazo afectan las dinámicas de los precios de las viviendas. El análisis presentado hasta este momento hizo un énfasis en la ubicación de los nuevos desarrollos en la ciudad central, sin embargo, en este apartado se quiere profundizar en el precio de este bien, como una forma de entender para quién es este regreso a la ciudad central, desde los diferentes tipos de oferta de vivienda que se encuentran en el área de estudio.

Con base en el sondeo de vivienda del que se habló al principio del subcapítulo, se hicieron dos análisis complementarios. El primero de ellos busca comparar los promedios de los precios de las viviendas, con su ubicación dentro de un modelo geográfico, con el fin de poder reconocer algunos aspectos como el avance del mercado en la ciudad central a partir del precio por metro cuadrado. El segundo análisis explica cómo las diferentes características de los inmuebles y los sectores en los que se encuentran, son determinantes para la formación de los precios del suelo. En ambos casos se hace una deflación de los precios con base en el año 2014 (Anexo No. 3), para realizar una corrección del precio de las viviendas a causa de las constantes devaluaciones que hubo en esta serie temporal que abarca diez años (Abril, 2011). Con el fin de profundizar en el rigor metodológico de estos análisis estadísticos, se construyó el Anexo No. 5 para quienes deseen conocer más de este proceso.

Gráfico 17 Cambios en los precios del suelo (COP) en los diferentes sectores del área de estudio.



Fuente: Elaboración propia a partir del sondeo realizado en las revistas especializadas de construcción.

Según la teoría de la renta del suelo marxista, uno de los elementos más importantes en la formación del precio de los productos proviene de la relación entre la localización y los centros de consumo (Asuad, 2016). Sin embargo, esta teoría asume dos supuestos que se quieren revisar de forma crítica desde este primer análisis. El primero de ellos es asumir que las ciudades son monocéntricas y, el segundo, que supone que el espacio pericentral es homogéneo.

Si se entiende a La Candelaria como el 'centro' de la ciudad, el Gráfico 17 muestra que el precio del metro cuadrado de la vivienda alrededor de esta centralidad varía ampliamente dependiendo del subsector en el que se encuentra. En gran medida, esto depende de los intereses comerciales y de activación de cada sector, lo que explica por qué la evolución de los precios es desigual. Casos extremos, como la comparación entre el costado norte y sur, permiten ver que mientras que la diferencia en el precio del metro cuadrado en 2012 era aproximadamente de dos millones de pesos, la brecha entre estos sectores ha crecido tanto, que en tan solo siete años se triplicó. Esta misma gráfica permite encontrar la relación entre los sectores norte y centro, donde, si bien ambos cuentan con un comportamiento similar entre el 2011 y el 2013, el sector norte tuvo un crecimiento sostenido en sus precios, mientras que el sector central solo ve este crecimiento a partir del año 2014.

Dos elementos que ayudan a entender este comportamiento tienen que ver, por una parte, con la expedición del Decreto 562 de 2014 que generó una mayor presión inmobiliaria en sectores como Las Nieves y Sagrado Corazón; por otra parte, no se puede desconocer que la reactivación de La Candelaria con proyectos de diversos usos llegó a sumar un total de 154 licencias de construcción entre 2014 y 2018, distribuidas en diferentes proyectos tanto de tipo comercial como turístico⁴⁹ que atrajeron la atención de los desarrolladores inmobiliarios por este subsector central.

Uno de los sectores que menor crecimiento tuvo, fue el sur donde, si bien desde el año 2012 empezó un fuerte proceso de inserción de VIS, solo hasta el año 2017 la pendiente de crecimiento de los precios se igualó con las de los otros sectores pericentrales. Esto tendría una estrecha relación con la expectativa que generó el ya mencionado proyecto de renovación de la fábrica de Tubos Moore de San Cristóbal y los inicios de la gentrificación de otros sectores como la zona de Las Cruces que recientemente empezó a cambiar (Rosillo, 2015).

Para el sector occidental solo se encuentran ofertas de vivienda nueva a partir del 2016, con la intervención de las manzanas del costado occidental de la Estación de la Sabana, tan solo en tres años empezaron a darse nuevos desarrollos de vivienda en altura en sectores tradicionalmente industriales como el sector de San Facón donde ya se están vendiendo dos proyectos de vivienda que suman 1.5 ha, o en el sector del Ricaurte, donde se aprobaron dos PPRU que suman 0.9 ha. En unos años será importante hacer el seguimiento del Plan Parcial de Renovación Urbana de San Bernardo que propone la inserción de 3496 viviendas de interés social nuevas al occidente del centro.

- *¿Cómo se distribuye la oferta de vivienda?*

La visión por sectores sirve para reconocer de forma general los comportamientos del mercado de la vivienda; aún así, al mapear la oferta de estos proyectos se encuentran algunas lógicas de distribución adicionales a las anteriormente mencionadas, como es el caso del aumento asociado a ciertos puntos específicos sobre las avenidas principales, nodos de transporte público, centros educativos, entre otros. Para este reconocer parte de las lógicas que se pueden abstraer de este mapeo se construyeron una secuencia de mapas de calor (Plano 28).

Estos planos fueron contruidos en la herramienta Kipling de ARCGIS, debido a que el programa necesita puntos que se encuentren a más de un kilómetro de distancia, únicamente se pudieron elaborar los planos a partir del año 2013 donde se tienen

⁴⁹Datos tomados de <https://datosabiertos.bogota.gov.co/> (consultado el 20 de agosto de 2020)

suficientes registros para el sector norte, centro y sur. Estos planos muestran cómo el mercado de vivienda se ha ido esparciendo poco a poco en un área geográfica cada vez más grande. La extensión de este mercado sigue reproduciendo ciertos aspectos históricos de segregación socioeconómica que han existido en la ciudad central, donde en el costado norte, cerca del Centro Internacional, siguen concentrados los mayores precios del suelo, mientras que al costado sur y occidental van a estar los precios más bajos.

En el caso del costado norte es evidente que, si bien en un principio el mercado estaba principalmente asociado al Parque Central Bavaria, este ayudó a activar la intervención alrededor de la Carrera 5 y en especial de la zona de San Martín, donde anteriormente se encontraban inmuebles en su mayoría de tres o cuatro pisos de altura sin ningún tipo de declaratoria.

A partir de la entrada al siglo XXI empiezan las construcciones superiores a los 10 pisos, este tipo de intervenciones de torres de vivienda, como de nuevos locales comerciales en el sector de La Macarena, han ejercido una gran presión en el sector, barrios como la Perseverancia han sido uno de los pocos que ha podido resistirse a los fuertes cambios del sector, en parte por su normativa urbana y en mayor medida por la población del sector que al tener su vivienda en propiedad pueden hacerle un mayor pulso al desarrollo inmobiliario.

A raíz de las diferentes presiones que viven día a día los habitantes de La Perseverancia, se han creado movimientos sociales como *“arriba los de abajo”*⁵⁰ que buscan hacer conciencia en la población local de los procesos de gentrificación que amenazan el sector. Parte de estos ejercicios de resistencia se estudiarán en conjunto en el capítulo 4.

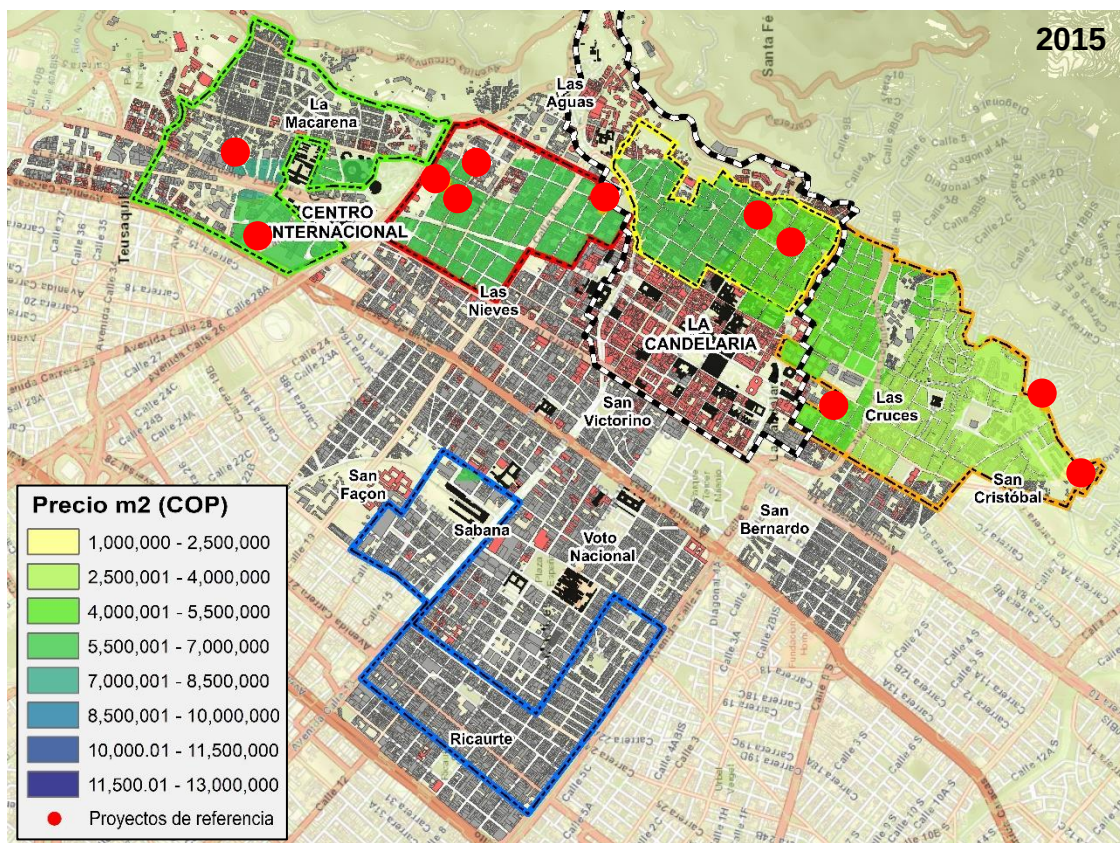
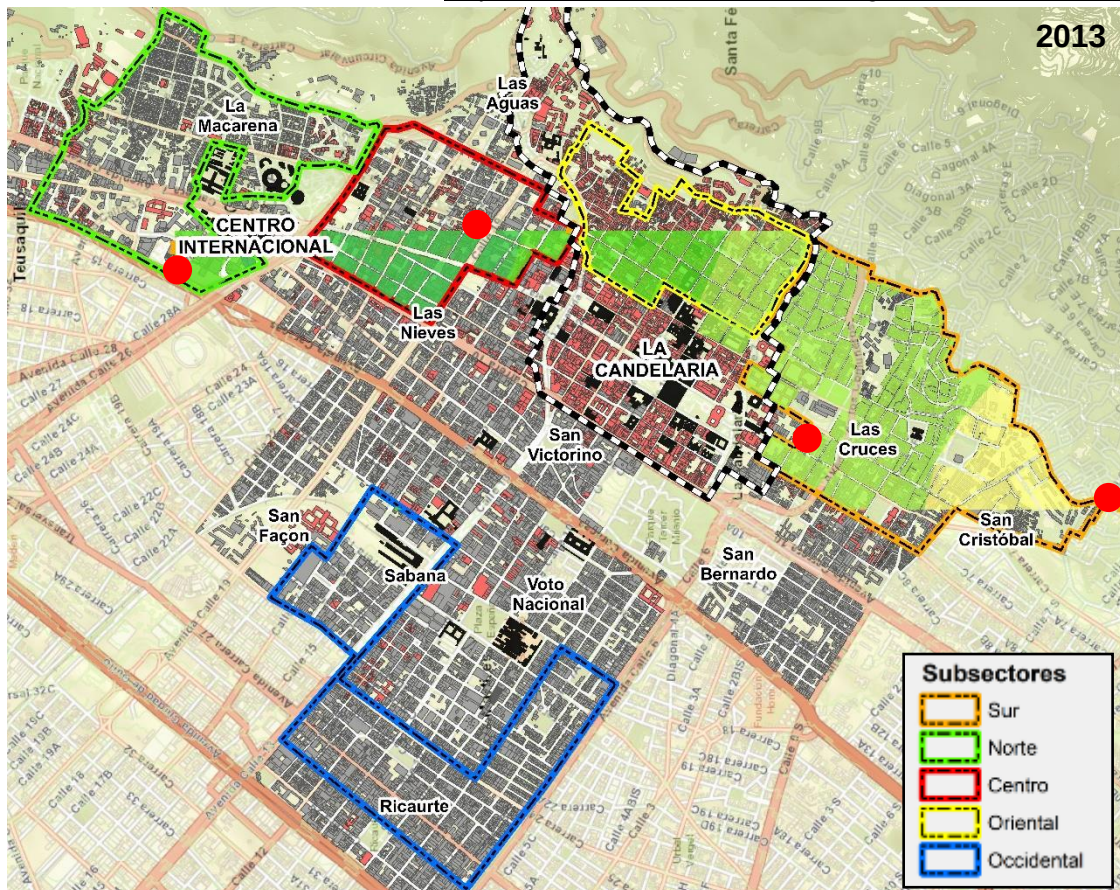


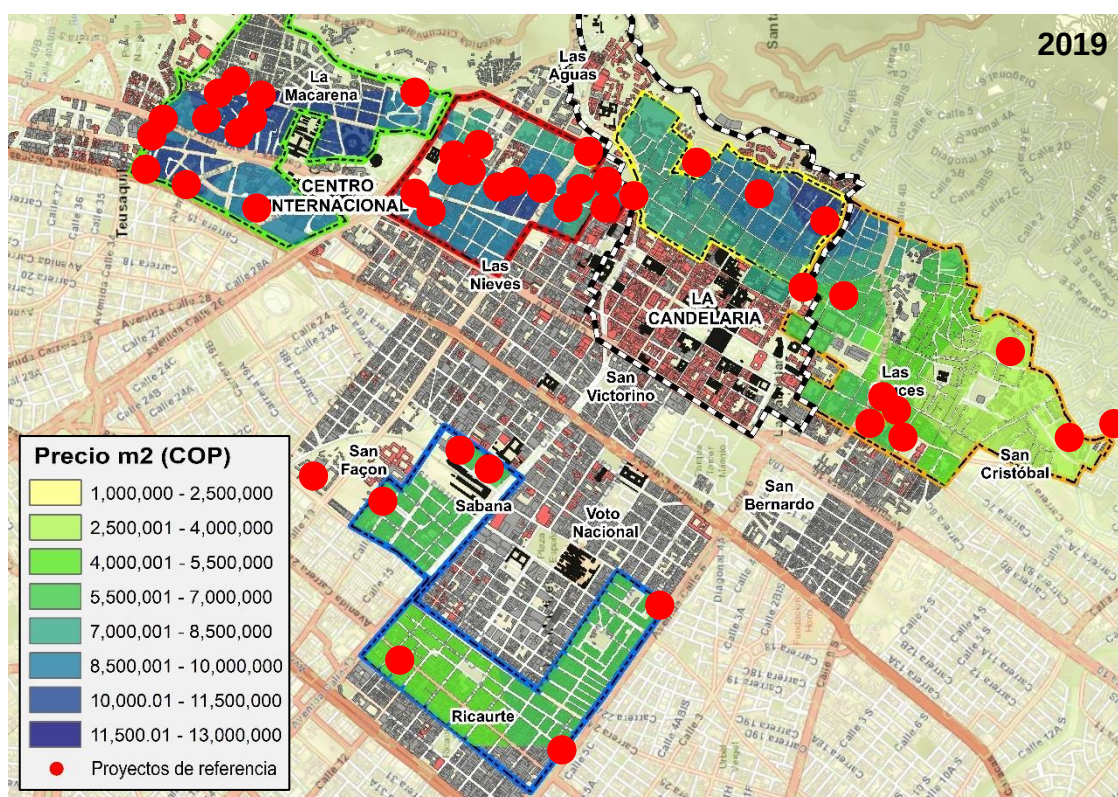
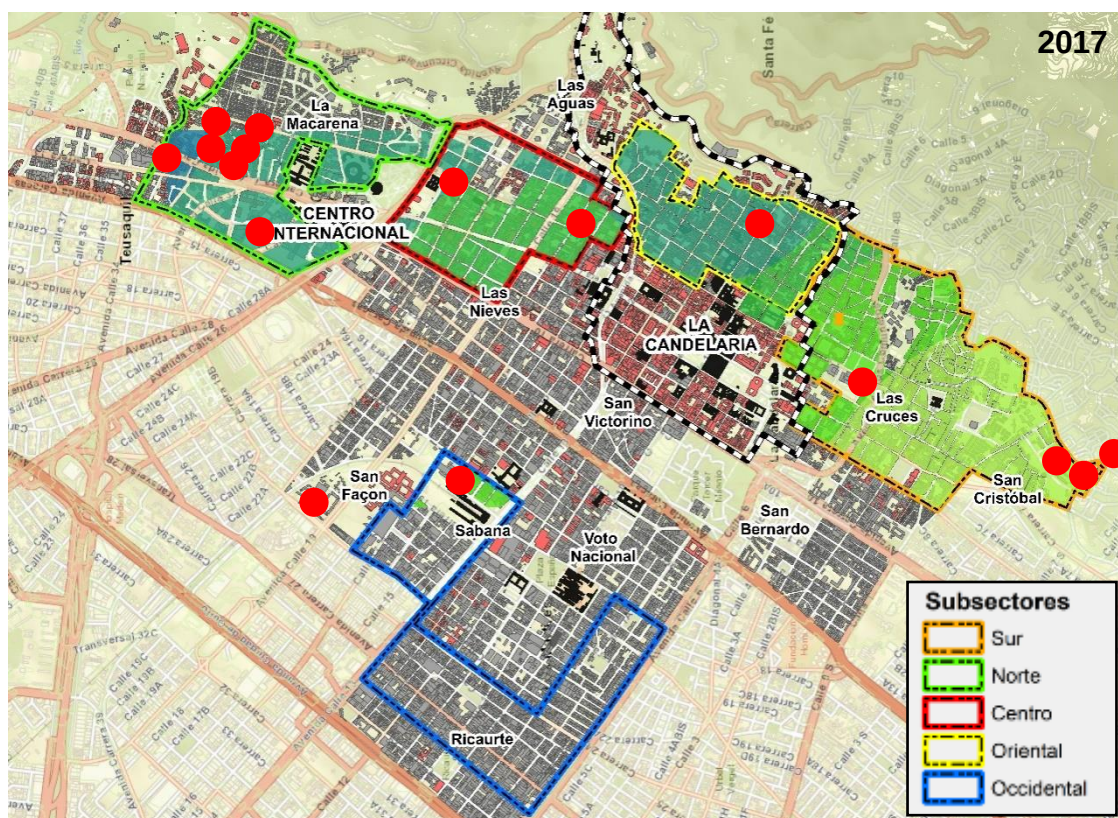
Imagen 39 Cambios en el paisaje urbano del sector de San Martín.

Fuente: Google Street view (consultado el 20 de agosto de 2020)

⁵⁰ https://todoporlapraxis.es/059_arriba-los-de-abajo/. (consultado el 20 de agosto de 2020)

Capítulo 3: Contextualización del regreso a la ciudad central





Plano 28 Cambio en los valores del suelo entre el 2019 y 2013.

Fuente: Elaboración propia, a partir de sondeo de ofertas de vivienda

En la secuencia de mapas de calor también se puede ver que, si bien en la zona central el precio del suelo fue aumentando progresivamente, existen nichos de desarrollo puntuales especialmente alrededor de la Carrera 4. Esta zona coincide con el lugar donde se encuentran la Universidad Jorge Tadeo Lozano y la Universidad Central y en cercanías de la Universidad de los Andes y Rosario.

Aunque los 17 proyectos que se han desarrollado en la zona, tienen la premisa de ser para los “*nuevos profesionales*”⁵¹ que han llegado al sector, se puede encontrar que particularmente hay dos grupos que se han ‘beneficiado’ de este [re]desarrollo de Las Nieves. Por una parte se encuentran los turistas, quienes han encontrado una amplia oferta de Airbnb, con precios que van entre los USD\$10/noche y los USD\$50/noche (Plano 25), y por otra parte los estudiantes universitarios de clase media alta y alta, a quienes los desarrolladores inmobiliarios les han construido cuatro torres de vivienda exclusivamente en renta –City U, LivinnX18, LivvinX21– y Estudia 17-4, lo que nos ayuda a exaltar la importancia de este sector poblacional dentro de las transiciones demográficas que trajo el regreso al centro.

Apartamentos para estudiantes y jóvenes profesionales

PRESENTAMOS UN NUEVO CONCEPTO DE VIVIENDA

LivinnX18 es el primer edificio de CA Venturos en Colombia, una multinacional experta en Student Housing en Estados Unidos. Con 123 apartamentos y más de 400 camas, este nuevo concepto de vivienda en Bogotá se ha convertido en el mejor punto de encuentro para la comunidad estudiantil de todo el mundo.

Te invitamos a conocernos #LivinnX18 #LivinnExperience

Más FOTOS

12405	20	123	410
Metros cuadrados	Pisos	Apartamentos	Camas

Imagen 40 Página principal que ofrece alojamientos en renta para estudiantes

Fuente: <https://livinnxbogota.com/> (consultado el 20 de agosto de 2020)

Como se mencionó anteriormente, en el costado sur se habían construido principalmente proyectos de vivienda de interés social. Sin embargo, a partir del año 2014 se encuentran algunos proyectos de viviendas para estratos medios como el proyecto Abadía Candelaria frente al Archivo de Bogotá, o recientemente la

⁵¹ En: <https://www.laquintabogota.com/> (consultado el 20 de agosto de 2020)

construcción de nuevos proyectos de vivienda de baja altura en el sector de Las Cruces. Estos proyectos aunque ofrecen un precio de metro cuadrado de vivienda por debajo de los precios de los proyectos de Las Nieves, aún son más elevados que los precios del sector, lo que de forma indirecta va causando la expulsión de población local que no puede pagar los nuevos cánones de arriendo. Al revisar los valores catastrales que ofrece la Unidad de Catastro para el Sector de las Cruces, se puede ver cómo mientras estas propiedades ‘oficialmente’ están valuadas entre 500 mil y un millón de pesos colombianos⁵², los nuevos proyectos se están vendiendo en promedio a tres millones de pesos colombianos.

Hay que señalar que este tipo de proyectos, si bien impactan en el aumento de precios en el sector, generan los mayores cambios principalmente en la zona sobre la Avenida Comuneros –calle 6– y la Carrera 7, las cuales no solo fueron promovidas desde el PZC y posteriormente desde el Plan de Revitalización del Centro de 2016, sino que tiene una conexión prácticamente directa con el centro y con diversos medios de transporte, mientras que las partes altas del área de estudio, como el barrio Girardot o El Guavio, que son las que cuentan con mayores desventajas de localización, prácticamente entre el 2015 y el 2019 no presentan un aumento significativo en el valor del suelo.



Imagen 41 Proyectos de arquitectura contemporánea que están apareciendo en el entorno deteriorado de Las Cruces

Fuente: <http://www.redfundamentos.com/blog/es/obras/> (consultado el 03 de mayo de 2020)

⁵²<https://mapas.bogota.gov.co/?l=10462&e=-74.15372037610308,4.633364461430024,-74.0713229151657,4.674812311999409,4686&b=7256> (consultado el 03 de septiembre de 2020)

Por último, es importante señalar que el mercado de vivienda nueva en La Candelaria es relativamente reciente, no solo por las limitaciones normativas de los inmuebles, sino por la capacidad de pago de los diferentes usos que hay en el sector que hace más rentable ofrecer servicios terciarios. A partir del año 2010 empieza la construcción de proyectos de vivienda que repiten el esquema de perfil poblacional de Las Nieves o el Centro Internacional. La venta de estas nuevas viviendas en la zona oriental de La Candelaria es el resultado de la especulación inmobiliaria, que ‘no solo es capaz de ofrecer proyectos de vivienda por encima del ‘valor oficial’ del metro cuadrado en la zona, sino que en términos de localización estos proyectos están arriba de la Carrera 3 o en el borde sur del perímetro del centro histórico, donde no solo se está más lejos de los diferentes medios de transporte público del sector, sino que prácticamente depende del acceso a la Avenida Circunvalar para conectarse con otros sectores de la ciudad.

Según las ofertas encontradas en estos nuevos proyectos de La Candelaria, mientras que para el año 2019 el proyecto Casa Inlaglio y La Primera estaban ofreciendo sus viviendas entre 7,2 y 9.2 millones por metro cuadrado, la Unidad de Catastro Distrital señalaba que en promedio el metro cuadrado en la UPZ de La Candelaria era de 4,5 millones⁵³, lo que muestra un importante desfase entre los precios oficiales y los precios del mercado. Este tema es fundamental en todos los procesos de resistencia, y es que cuando se han llevado a cabo expropiaciones para construir diferentes proyectos como la Avenida Comuneros o el Proyecto Ministerios, el pago compensatorio lo realizan sobre la base catastral y por eso es que las comunidades insisten que con esos precios no les alcanza para permanecer en el sector y se tienen que ir a otros barrios.

- *¿Qué factores determinan el precio de la vivienda?*

El análisis de los datos empíricos que se acaba de mostrar ayuda a entender parte de las lógicas territoriales de la mercantilización de la ciudad central asociada a sus usos y a algunos aspectos socioculturales. Sin embargo, para tender un puente con aquellas explicaciones provenientes de la teoría de la localización, se quiere conocer cuáles son los aspectos que más peso tienen en la definición del valor del suelo de la ciudad central, por lo cual se plantea la utilización de un modelo de regresión lineal basado en el método de precios hedónicos. Este modelo ofrece un análisis que busca explicar cómo las diferentes características de productos heterogéneos que pertenecen a una misma rama, forman su precio dentro de una economía de libre mercado. Autores como Ricardo Lira (1978), encuentran que este método se ajusta perfectamente al mercado de la vivienda, ya que aunque

⁵³ En: <https://ideca.gov.co/recursos/censo>, (consultado el 13 de septiembre de 2020)

hablamos de un bien con un mismo valor de uso, las diferencias en el diseño y en las características endógenas y exógenas son las que definen su valor de cambio. Es importante mencionar que este análisis de Ricardo Lira en Latinoamérica llega tan solo 4 años después de las propuestas de Sherwin Rosen (1974), a quien se le adjudica parte del desarrollo de este modelo, la diferencia fundamental entre los dos estudios, es que Lira baja este análisis al estudio específico de la vivienda.

En el ámbito local, aunque hay varias tesis recientes que usan el análisis de precios hedónicos para conocer la formación de los precios de la vivienda no se encontró ninguna que intentara entender los precios de vivienda en sectores patrimoniales, por lo que se amplió la revisión a cualquier tipo de vivienda nueva. Tan solo en la base de tesis de la UNAM se encontraron tres tesis que utilizaron esta metodología, y todas ellas pertenecen a la Facultad de Economía (Luna, 2019; Zambrano, 2019; Gómez, 2017).

En la discusión internación ya aparecen más artículos con este enfoque, donde, siempre la variable dependiente va a ser el precio del suelo por metro cuadrado y las variables independientes más utilizadas fueron la localización, el acceso a sistemas de transporte, la materialidad de los edificios, la colindancia con inmuebles patrimoniales y la inseguridad de los sectores donde se insertan estas viviendas (Franco y Macdonald, 2018; Jayantha et al., 2018; Lazrak et al., 2014; Leichenko et al., 2001).

Tabla 13 Variables independientes tipos y medidas para el análisis estadístico.

VARIABLES INDEPENDIENTES									
Tipo	INMUEBLES				SECTOR				
	Fecha	Estado	Hab.	Baño	BIC	Trans.	P.Bolívar	Univer- sidad	Centro Int.
	Escalar	Nominal	Escalar	Escalar	Dummy	Dummy	Escalar	Escalar	Escalar
Med.	2009 =1 al 2019 = 11	Planos= 1; obra=2; nuevo=3	# de habitacion es	# de baños	Colinda ncia Si = 1, No = 0	Distanci a > a 500m= 1; <a 500m=0	Log natural de la distancia	Log natural de la distanci a	Log natural de la distanci a

Fuente: Elaboración propia

Para esta investigación se clasificaron las variables de análisis en dos grandes grupos: aquellas que son propias del inmueble, como el año de construcción, el estado en el que se encontraba el proyecto al momento de la oferta –planos, obra, nuevo–, el número de habitaciones y baños; y aquellas propias del sector, como la colindancia con algún bien de interés cultural, la cercanía con una estación de Transmilenio y la distancia a las tres principales actividades que desarrollan en el

centro, como es el caso de la zona gubernamental –Plaza de Bolívar–, la zona más grande de Campus Universitarios –Estación de Transmilenio Universidades–, y el sector financiero del Centro Internacional –Estación Museo Nacional–.

El procesamiento de datos, se realizó a partir de una regresión lineal múltiple procesada en el programa estadístico SPSS, con la que se busca crear una ecuación que permita predecir cuál es el peso de cada una de las características analizadas en la formación del precio del m² de vivienda en el área de estudio.

Después de analizar diferentes variaciones del modelo con la iteración de las nueve variables de estudio (Anexo No. 5), se logró descartar el número de baños y de habitaciones, como parte de las variables que intervienen significativamente dentro de la predicción del precio del metro cuadrado. Una explicación a esto se encuentra relacionado a la forma cómo se distribuyen arquitectónicamente las viviendas, tanto en su espacialidad, como en la distribución de la oferta.

Tabla 14 Resumen cuadro coeficientes estandarizados.

	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados		
	B	Desv. Error	Beta	t	Sig.
(Constante)	18.211	0.238		76.428	0.000
FECHA	0.121	0.003	0.664	34.988	0.000
ESTADO	-0.031	0.010	-0.052	-2.997	0.003
BIC COLINDANTE	0.137	0.028	0.117	4.858	0.000
Transmilenio	0.160	0.027	0.158	6.032	0.000
ln(Bolívar)	-0.070	0.032	-0.074	-2.216	0.027
ln(Universidad)	-0.185	0.020	-0.237	-9.154	0.000
ln(CI)	-0.274	0.013	-0.617	-21.564	0.000

Fuente: Elaboración propia, análisis estadístico con SPSS.

Ahora bien, al observar los “Coeficientes B” de la Tabla 14, que son los valores que permiten predecir el peso que tiene una característica dentro del precio de la vivienda, se pueden confirmar algunos elementos teóricos en los que se ha insistido constantemente a lo largo de este documento como es la importancia de la localización y los servicios del sector en la formación del precio.

En primera medida, los coeficientes con un valor absoluto más alto corresponden a una mayor cercanía al Centro Internacional, a las estaciones de Transmilenio y a la zona universitaria, lo que permite concluir que las características de los entornos

donde se encuentran las viviendas pesan más que las condiciones arquitectónicas de los mismos proyectos. Hay que señalar que la cercanía a la Plaza de Bolívar es uno de los factores que menos peso tiene, probablemente tanto por la poca oferta de vivienda nueva que hay en sus alrededores, como por la manera en que la “*estructura metropolitana*” interna del centro histórico ha cambiado, como lo señalará Óscar Alfonso (2011). Los mayores lugares de interés en el sector, en consecuencia, son la zona universitaria, y la zona turística alrededor de la Calle 11.

Es importante resaltar que, así como en los discursos de mercantilización del centro se exaltó la importancia que tiene la aparición de los Bienes de Interés Cultural (BIC) dentro de la publicidad de los proyectos, dentro del modelo predictivo construido a partir del sondeo de mercado, la colindancia con estos bienes patrimoniales aparece como cuarta en las características que mayor peso tienen, lo que nos muestra que por lo menos estadísticamente sí forman parte significativa de la conformación del precio del metro cuadrado.

Aunque en un principio se quería estudiar qué impacto tienen las viviendas que se construyen propiamente dentro de los predios declarados como BIC, únicamente se encontró un proyecto en La Candelaria y tres en la zona de las Cruces, lo cual resulta insuficiente para construir un modelo predictivo significativo. Un elemento interesante que vale la pena resaltar, tiene que ver con la distancia a las tres centralidades definidas dentro del área de estudio. Se pudo constatar que por lo menos dentro de la subzona sur, cuando se encuentran a una distancia mayor de los 4000 metros del Centro Internacional, que sería la centralidad más distante, la precisión del modelo baja. Esto no quiere decir que las personas que trabajan en el Centro Internacional no se vayan a vivir a la parte alta de San Cristóbal, sino que el mercado de la vivienda que se construye allí depende de otros factores diferentes a los de este estudio, quizás más asociados a otras centralidades como la del barrio Restrepo.

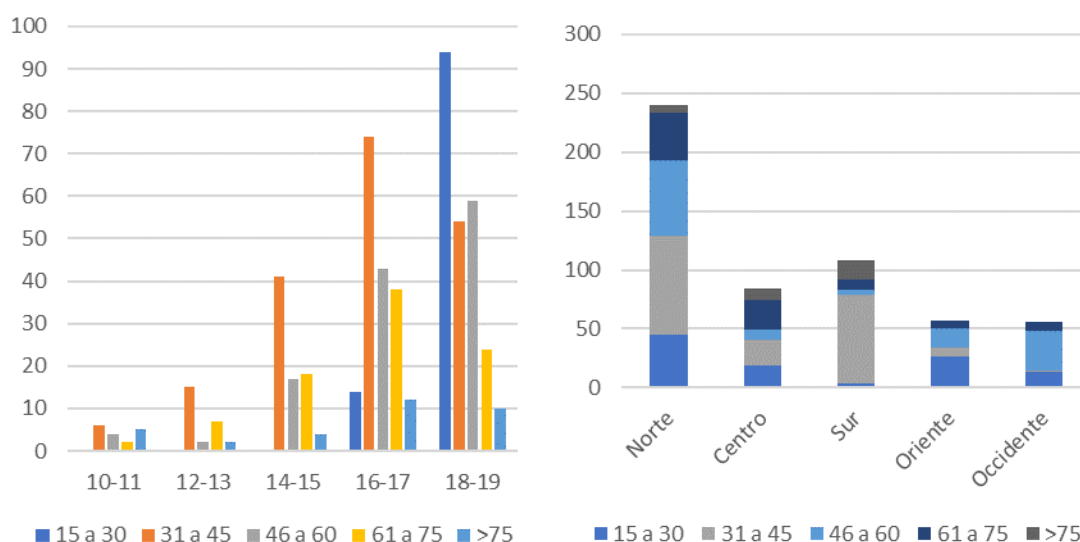
Por último, se quiere señalar que de las características propias de los proyectos, únicamente el año de venta y el estado en que se encontraban los proyectos fueron significativas. Esta conclusión probablemente no es un gran aporte a la discusión de la metodología de estudios del mercado de la vivienda, pero sirve, por una parte, para confirmar que el modelo cumple con los principios que se definen desde los aspectos teóricos y, por otra parte, que en definitiva el sector en el que se encuentra el proyecto es fundamental en la mercantilización de la ciudad central.

3.2.3. ¿Para quién son las viviendas del centro?

El precio del metro cuadrado de vivienda es un indicador de la forma en que se mercantiliza la ciudad central; pese a ello, los tamaños y tipos de vivienda que se ofrecen en el centro traen información implícita respecto a la segregación que se da en este sector de la ciudad. El objetivo central de este apartado es entender qué relación existe entre el tamaño de las viviendas que se están ofertando en el centro y el público objetivo que se busca con los mismos.

En los gráficos siguientes se muestra la evolución de la oferta de vivienda, teniendo en cuenta los tamaños de los apartamentos y su ubicación en cada sector del área de estudio. Un primer elemento que salta a la vista es el fuerte cambio que hay a partir del 2014 como resultado del impacto en el desarrollo inmobiliario del centro que desató el Decreto 562 del mismo año. Al revisar las ofertas de vivienda, por tamaños en cada subsector, se evidencia información sobre la estructura familiar de los habitantes a los que se les ofrecen estos desarrollos y sus posibles condiciones socioeconómicas.

Gráfico 18 (izq.) Evolución en el número de ofertas de vivienda por periodo bianual; (der.) Porcentaje de tamaños de vivienda por subsector.



Fuente: Elaboración propia a partir del sondeo realizado en las revistas especializadas de construcción.

Al iniciar con el análisis de la oferta desde los apartamentos más grandes, se puede encontrar que aquellos que cuentan con un área mayor a los 75 m², no varían de forma significativa durante el periodo de estudio. Sin embargo, su distribución en el área de estudio no es igual. La mitad de estos apartamentos se ubican en el costado sur donde se ofrecen viviendas de tres habitaciones que se podrían ajustar al

tamaño promedio de la familia de clases medias y bajas.⁵⁴ La otra mitad de este tipo de apartamentos se ubican en el subsector norte y central, donde se ofrecen apartamentos de lujo que cuentan con una o dos habitaciones. Una situación similar sucede con los apartamentos entre 61 y 75 m² en el sector norte, centro, e incluso los nuevos apartamentos del sector oriental, los cuales se ofrecen con dos habitaciones y uno o dos baños, mientras que en el costado sur y occidental se ofrecen tres habitaciones, con un baño y zonas sociales más reducidas, lo que precariza las condiciones de estas viviendas que se sienten reducidas para las familias extensas.

Una diferencia particular que muestran las viviendas entre los 46 a 60 m² es que su construcción empieza a tomar fuerza a partir del año 2014, convirtiéndolas en una de las ‘áreas típicas’ del regreso a la ciudad central, ya que se ajustan a los patrones de las nuevas estructuras de los hogares que regresan al centro, que por lo general se encuentran conformados por familias con un solo hijo o jóvenes profesionales que comparten hogar con compañeros de piso (J. Sepúlveda, 2017). Esto se refleja incluso en las mismas amenidades que ofrecen estos edificios, donde, mientras que en el sur y el occidente se contemplan más espacios pensados en la familia, como parques y zonas de juegos infantiles, en los proyectos del sector norte y centro, están enfocados en gimnasios, spa o incluso un carril de nado.



-Proyecto Altavista el Mirador, San Cristóbal (supr.) — Proyecto Teleskope, Sagrado Corazón (infr.)-

Imagen 42 Comparación entre un proyecto de 47 m² VIS en el costado sur y NO VIS en el costado norte.

Fuente: Brochure de ventas Altavista el Mirador y Teleskope.

⁵⁴ Según el observatorio familiar de Colombia, para el 2016 en Bogotá, el 62,2% vivía en hogares nucleares - *núcleo conyugal biparental con o sin hijos; o núcleo conyugal monoparental con hijos*-, y el 16% de su población vivía en hogares extensos - *hogares nucleares + otros parientes*-. En: <https://observatoriodefamilia.dnp.gov.co/Sistema-de-monitoreo/Indicadores-sociodemogr%C3%A1ficos/Tipologias-de-familias/Paginas/estructura-familiar-region.aspx> (consultado el 01 de abril 2021)

En tan solo seis años, la oferta de apartamentos tanto de 15 a 30 m² como de 31 a 45 m² concentraron el 55% del total de las ofertas que se identificaron en el periodo de estudio. Esto tiene una explicación particular que tiene que ver tanto con la apuesta recurrente de los gobiernos locales de habilitar nuevas áreas para VIS como con el inicio de la discusión de la vivienda mínima en Bogotá.

El parteaguas que incentivó este tipo de viviendas en la ciudad central lo dio la Ley 1450 de 2011, la cual tiene dos acciones muy importantes para entender esta nueva oferta. En primera instancia, se quitó el requisito de la elaboración de Planes Parciales en predios menores a 10 ha, lo que bajó los costos indirectos de la producción de vivienda masiva. En segunda instancia, el tope de los 135 salarios mínimos legales mensuales vigentes (smlmv) en zonas de tratamiento de renovación urbana podrían alcanzar los 175 smlmv, lo que implicaba atraer compradores con un mayor poder adquisitivo en las áreas centrales. Si se tiene en cuenta que bajo el Decreto 492 de 2007, se añadieron más de 20 ha dentro de este tratamiento en el área de estudio, se puede entender que estos incentivos son tomados directamente por los desarrolladores quienes se habían concentrado en desarrollar este tipo de viviendas en la periferia de la ciudad⁵⁵.

Con respecto a estos incentivos, específicamente en el caso de las áreas de las nuevas viviendas, hay que mencionar que la dimensión mínima de las VIS había sido establecida por el Decreto 2060 de 2004, donde se estableció que las viviendas unifamiliares debían tener mínimo 35 m², mientras que las bifamiliares 75m².

Estas dimensiones estuvieron vigentes hasta el año 2010, cuando bajo el Decreto 333 se decide retomar las recomendaciones definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial del 2004, que en su Artículo 1 establecía que el área mínima de una vivienda era el *“resultante de la multiplicación del número de alcobas por una dimensión de área, en ningún caso inferior a la condición mínima de habitabilidad establecida por el POT”*. Este tamaño estuvo vigente durante siete años, hasta que bajo el Decreto 583 de 2017, se determinó que en zonas de tratamiento de renovación urbana la dimensión mínima de los inmuebles sería *“el área construcción mínima de la vivienda”*, es decir los 15 m² definidos por el POT de 2004.

Al regresar a la información recabada en el Gráfico 18 y observar las modificaciones de los tamaños de vivienda, se puede identificar que los desarrolladores conocen perfectamente estos decretos, pues a partir del año 2017 se incrementó la

⁵⁵ Según Resolución 147 de 2008 “...Por medio de la cual se identifican predios de desarrollo prioritario para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario en el Distrito Capital ...” . Únicamente se identificaron 27 predios dentro de Localidades centrales – Chapinero, Mártires y Santa Fe-.

producción de viviendas de 15m² tanto para la vivienda de lujo como para VIS. En el caso de la vivienda de lujo, se puede ver que estos 15 m² se ofrecen como un apartamento tipo loft, que incluso ofrece *“todas las comodidades de un hotel”*⁵⁶; por su parte las VIS por primera vez empiezan a construirse alrededor del sector de Las Nieves y se ofrecen para jóvenes estudiantes a quienes se invita a *“adecuar sus espacios bajos sus propias necesidades”*⁵⁷.

Hay que señalar que en el sector sur, donde tradicionalmente se ubicaban estos proyectos de VIS, hay una oferta mínima de este tipo de apartamentos de 15 m², lo que puede ser identificado, por un lado, como algo coherente con las necesidades de las estructuras familiares del sector, o, por otro, se puede ver cómo se desatiende la producción de vivienda social para las familias más necesitadas y se empieza a explotar el negocio de las VIS en la ciudad central.

Dentro de esta economía de libre mercado la oferta de vivienda de 15 m² no solo es una oferta precaria, sino que si se reconoce que estos proyectos de VIS tendrían que atender a la población de los estratos 1, 2 y 3, no responden ni a las demandas de las estructuras familiares de esta población ni a su capacidad adquisitiva. En primer lugar, porque el precio tope de 175 smlmv se encuentra muy por encima del gasto que estas familias de los estratos más bajos pueden invertir⁵⁸, y aun si decidieran asumir este gasto, las estructuras familiares de estos estratos tiene un promedio de tres o cuatro personas, las cuales no caben en estos espacios mínimos de una o dos habitaciones.



Imagen 43 Tipo de apartaestudio “VIS” de 15m², que se ofrecen en el área de estudio.

Fuente: <https://habitusconstrucciones.com.co/encurso/torre-aqua/> (consultado el 01 de abril 2021)

⁵⁶ Anuncio publicitario Bacatá, Revista Metro Cuadrado.

⁵⁷ Brochure proyecto Soy 21.

⁵⁸ Según informe de la Encuesta Multipropósito del 2017, el año 2014, las familias pertenecientes al estrato 1 contaban con un promedio de ingreso mensual entre 0.1 y 2 salarios mínimos; para el estrato 2 cuentan ente los 2 y 4 salarios mínimos.

Desafortunadamente no ha habido interés en regular este tipo de producción de vivienda por parte de los gobiernos locales, ya que existe un mayor interés en resaltar en sus informes de gobierno cuántas VIS nuevas se construyeron durante su gobierno, más que realmente reflexionar respecto al concepto de vivienda digna. Así mismo, lejos de que el mercado ofrezca vivienda ‘accesible’ para sectores de población que históricamente han estado excluidos del centro, aprovecha las ganancias que les ofrece construir este tipo de inmuebles, los cuales tienen una menor exigencias en los acabados, en el número de cajones de estacionamiento, así como en la destinación de áreas comunes.

3.3. Reflexiones sobre aspectos económicos en medio del regreso a la ciudad central.

Los aspectos expuestos a lo largo de este capítulo ayudan a sostener una de las hipótesis planteadas en esta investigación desde el primer capítulo, a saber, que el regreso a la ciudad central más allá de buscar el retorno de la población a este sector, persigue una reactivación económica dentro de un nuevo ciclo inmobiliario de intervenciones en el centro. En conclusión, hay cuatro ideas principales derivadas de la discusión que se da en este capítulo:

- El [re]desarrollo de la ciudad central sigue perpetuando las asimetrías socioeconómicas que existen a lo largo de su territorio, donde los nuevos proyectos lejos de plantear paradigmas novedosos de ciudad, siguen afianzando las desigualdades ya existentes. En estas políticas de flexibilización de las normativas de edificabilidad, el mercado a la vez que aprovecha cada centímetro libre, espera el próximo acto de levantamiento de declaratorias para seguir explotando este tejido histórico.
- La conservación del patrimonio en medio de la vorágine inmobiliaria que se describió en las páginas anteriores, evidencia algunos de los desafíos ‘contradictorios’ que implica el regreso a la ciudad central. Los discursos del deterioro del centro en la década de 1980 señalaban la falta de recursos como uno de los principales motivos por los cuales se perdía el patrimonio; no obstante, la llegada del nuevo ciclo inmobiliario, específicamente en las áreas pericentrales, aceleró el proceso de destrucción de unas zonas en las que sus normativas de conservación son relativamente débiles, lo cual ha dejado al patrimonio como una escenografía para las estrategias de mercadeo de los desarrolladores inmobiliarios.

Asimismo, es importante insistir, en que no son únicamente los desarrolladores quienes destruyen la ciudad central, sino que como se logró evidenciar a lo largo de este capítulo, las instituciones de gobierno también facilitan esta destrucción a partir de sus marcos normativos, además de que son ellas quienes terminan legitimando gran parte de la destrucción del centro, gracias a la construcción de sus propios inmuebles o la promoción de proyectos de redensificación del área central.

- Desde los aspectos económicos se logró justificar que la ciudad central cada vez se encarece más, principalmente como resultado de unas políticas públicas que inclinan la balanza a los intereses de los desarrolladores inmobiliarios, a quienes no solo se les permite especular con el valor del suelo dentro de la economía de libre mercado, sino que se les ha permitido cooptar las formas de producción de vivienda social, respaldados por los gobiernos locales que presentan en sus informes las cifras de nuevas VIS, pero no hacen ningún proceso de interventoría de quiénes son los beneficiarios reales de dichos proyectos.
- Los aspectos de la oferta inmobiliaria para cierto perfil sociodemográfico que se lograron señalar desde este capítulo permiten reconocer cómo, desde la producción de los diferentes proyectos de vivienda, se ha buscado homogeneizar los perfiles de la población que se quiere atraer al centro, lo que se traduce en una constante expulsión de los habitantes que no pueden pagar estos proyectos. La consecuencia que ha traído este [re]desarrollo del pericentro empieza a mover las ‘fronteras’ de la distribución histórica de la población, donde, por ejemplo, en el costado sur, más que un ascenso social de la población, el mercado ‘conquista’ más espacios centrales que anteriormente se contaban entre los pocos lugares bien ubicados a los que podían acceder las personas con menos recursos.

CAPÍTULO 4. TRANSICIÓN DEMOGRÁFICA EN EL REGRESO AL CENTRO.

Hasta este momento la investigación ha analizado principalmente la instrumentalización del regreso a la ciudad central a partir de las políticas públicas, así como la mercantilización de este territorio, lo cual pone en evidencia un nuevo ciclo de capital en el centro mediante una extensa operación inmobiliaria que ha cambiado la fisionomía del paisaje urbano. Empero, a pesar de que desde los capítulos anteriores se empezó a vislumbrar cómo estas dos tensiones han afectado a los residentes de estos territorios, no se ha profundizado en la última de las tensiones de la triada que se propuso en el marco teórico, como es el caso de la apropiación social.

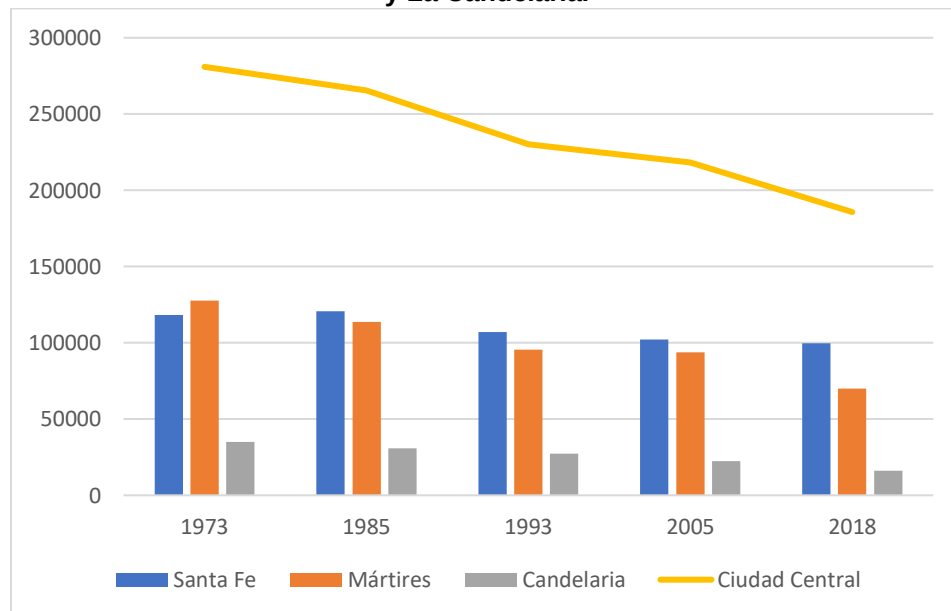
Desde la propuesta de las tensiones de la producción del espacio capitalista Lefebvre (2013) exalta que, ante la dominación estatal y la mercantilización de la ciudad, las comunidades no son expectantes en este proceso y se manifiestan a través de la apropiación de sus territorios. En medio de la activación de estas zonas que ha traído la ciudad central, aparecen dos escenarios de conflictos, en los cuales, en una escala macro, aparece el Estado y el mercado a través de sus macroproyectos, generando todas las presiones necesarias para expulsar a la población local, mientras que en la escala micro, desde la cotidianidad de los barrios y el espacio vivido, bajo la transición poblacional que se ha dado en las dos primeras décadas del siglo XXI, empieza un cambio en los usos y espacios de soporte de los alrededores en respuesta a esta nueva demanda de personas con mayores poderes adquisitivos, generando presiones 'simbólicas' que se traducen en una desterritorialización de tejidos comunitarios asociadas a las prácticas y usos de estos espacios (Harvey, 2007a), que en última instancia se van a traducir en un movimiento dialéctico de expulsar y resistir.

Más allá de la escala de actuación de los diferentes autores que se encuentran en la disputa, las consecuencias en general son las mismas y se engloban dentro de lo que hace ya algunas décadas se conoce como gentrificación. Para esta investigación interesa retomar principalmente la perspectiva de Iban Díaz Parra (2016), quien establece tres ejes principales de discusión que se enlazan muy bien con las tensiones del espacio capitalista que se estudian en esta investigación, como es el caso del rol estatal y de las políticas públicas en la instrumentalización y control del espacio, la importancia que tiene el desarrollo del mercado inmobiliario

en la especulación del suelo, y, por último, el desplazamiento simbólico a partir de la llegada de nuevas capas de población o usuarios que empiezan a cambiar las dinámicas y el paisaje urbano del centro. No obstante, un punto importante que hay que integrarle a este proceso de transición poblacional, es que desde el materialismo dialéctico (Lefebvre, 1971) no podemos ver este fenómeno como un proceso lineal, sino que necesariamente hay que entenderlo como un choque de dos fuerzas que se han querido analizar como desplazamiento/resistencia.

Para el caso específico de Bogotá, las investigaciones asociadas a la gentrificación empezaron a desarrollarse principalmente desde la década del 2010 (Benavides, 2017; de Urbina, 2012; Manrique Gómez, 2013a). En estas investigaciones se da cuenta de cómo a partir de la década de 1970, el centro ha perdido progresivamente población a causa de procesos de migración intraurbana, de la construcción de infraestructura pública o por los procesos de expulsión directa o indirecta a causa de la llegada de residentes con mayores poderes adquisitivos. Aunque la mayoría de estas investigaciones se centran en estudiar principalmente el caso de La Candelaria, en el Gráfico 19 es evidente que esta pérdida de población es un proceso generalizado que están viviendo las localidades que se encuentran dentro de lo que hemos denominado la ciudad central.

Gráfico 19 Cambios poblacionales en las tres localidades de estudio Santa Fe, Mártires y La Candelaria.



Fuente: Elaboración propia a partir los censos de 1973,1985, 1993, 2005 y 2018. Tomado de la página del DANE (www.dane.gov.co)

Parece contradictorio estudiar el regreso a la ciudad central en medio de un contexto de pérdida de población, en el cual, entre los cinco periodos intercensales de 1973 al 2018, hubo una disminución de aproximadamente el 45% de los habitantes del centro, que pasaron de ser 285,945 a 185,273 personas. Metodológicamente esto representa diferentes desafíos que aumentan la complejidad para estudiar este fenómeno. El primero de ellos es que no se puede conocer con certeza el universo de población que habita el área de estudio en medio del dinámico cambio poblacional que, entre otros motivos, viene al centro por temporadas cortas a estudiar o trabajar, con las actuales preguntas del censo no hay una forma de saber cuántas personas han habitado este sector de la ciudad. Asimismo, dentro de esta discusión censal es difícil conocer las posibles trayectorias interurbanas debido a que únicamente se pregunta si en los últimos cinco años su hogar de residencia fue el actual. Incluso, desde lo arquitectónico, aproximarse al número de unidades de vivienda nuevas es un reto, porque no es información pública y así lo fuera, no hay certeza de cuántas están ocupadas como residencia permanente, cuántas son usadas para hospedaje turístico/laboral, o cuántas son habitadas durante cortos tiempos intercensales por población estudiantil.

La forma en que se decide abordar estas limitaciones parte de retomar el concepto de *“totalidad abierta”* (Lefebvre, 2011), donde se reconoce que, si bien únicamente se cuenta con fragmentos de esa realidad, no es que esta información no tenga validez, sino que hay que entender que esta nos acerca a un entendimiento del todo que está sujeto a una nueva interpretación cuando se tienen más variables de interpretación. Por ejemplo, aunque este fenómeno del regreso al centro pone especial atención en la ciudad central, no se puede desconocer que la atracción e interacción que tiene el espacio periurbano también hace parte de este fenómeno (J. Sepúlveda, 2017). Asimismo, pese a que en este capítulo se le presta especial atención a los grupos poblacionales independientes (personas entre los 15 y 64 años) por ser aquellos que más se relacionan a los “gentries” de los que se hablará más adelante (Díaz Parra, 2016), no se puede ignorar que los grupos dependientes (menos de 14 y más de 65 años) también hacen parte de esta transición poblacional.

La estructura de este capítulo se compone de tres secciones principales. En primer lugar, la construcción de un panorama general de los cambios demográficos que se pueden identificar entre los periodos intercensales del 2005 y 2018, los cuales utilizan como apoyo las Encuestas de Calidad de Vida de Bogotá 2007, que después pasaron a llamarse Encuesta Multipropósito de Bogotá (2011, 2014, 2017). No está de más señalar que si bien metodológicamente, los censos y las encuestas tienen un muestreo distinto con un grado de precisión diferente, el objetivo de utilizar estos instrumentos es construir el piso común “oficial” para establecer un diálogo con las otras secciones.

En la segunda parte, se analizan los resultados de las encuestas que se divulgaron a través de redes sociales, las cuales tenían la misión de ser un ejercicio exploratorio que ayudara a acotar la escala de análisis, y así poder desagregar la información demográfica por lo menos a escala zonal, ya que los datos censales vienen por localidades. Dos aproximaciones complementarias se utilizaron para la aplicación de estas encuestas: por un lado, se usó la bola de nieve, a partir de la cual se recabaron 201 formularios, y, por otro lado, se pautó publicidad en Facebook, donde se lograron obtener otros 185 formularios⁵⁹.

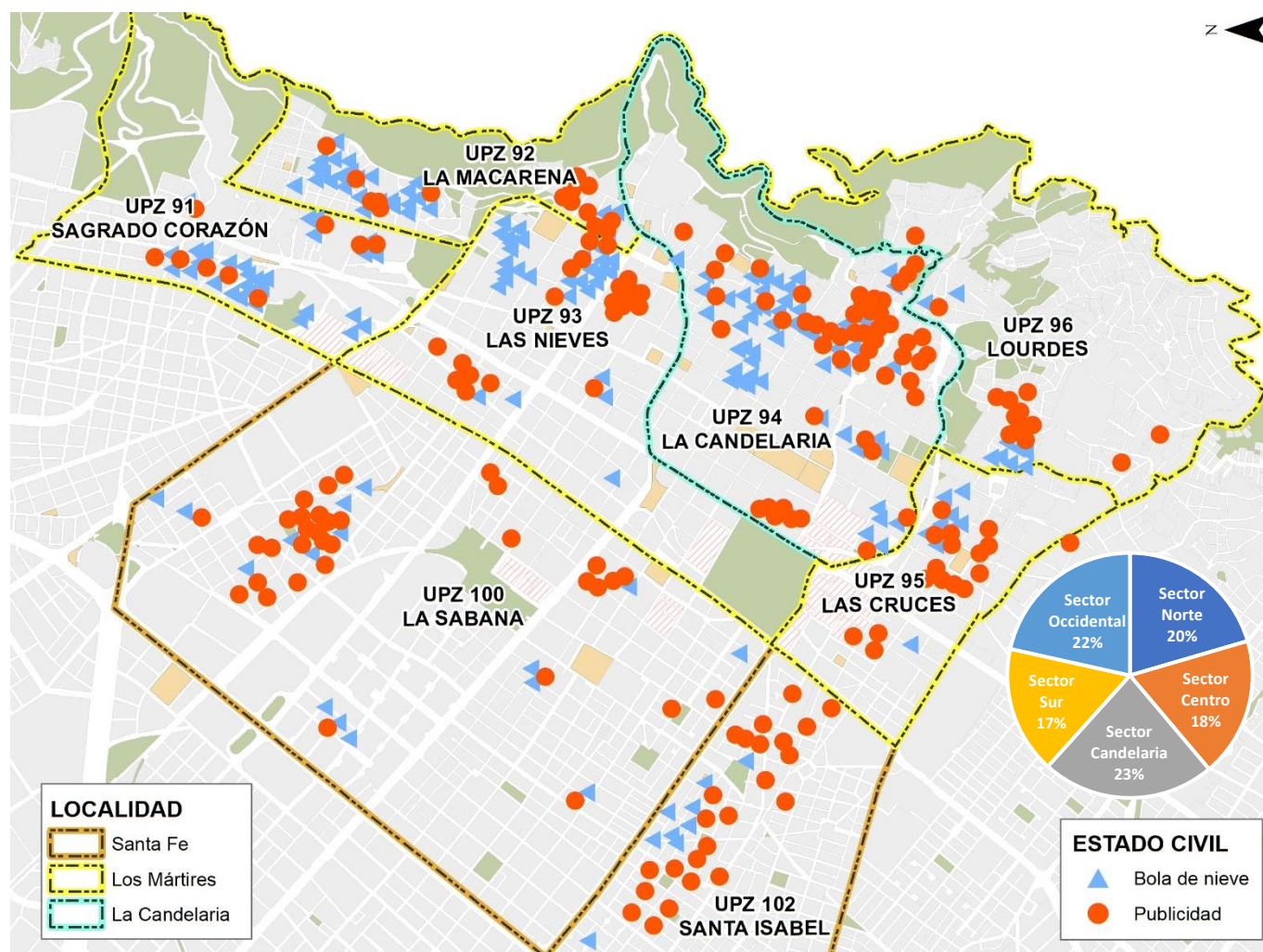
Por el desconocimiento del universo total de la muestra, se quiso apostar a una distribución geográfica relativamente homogénea de la muestra, con el fin de conocer parte de las realidades que suceden en las diferentes zonas del espacio pericentral, donde, aunque las encuestas permitían aproximarse a una georreferenciación a partir del nombre de los barrios, se prefirió tomar como unidad de análisis las UPZ con el fin de no comprometerse con una ubicación más exacta. Es necesario resaltar que este tipo de metodología utilizada a través de las redes sociales tienen diferentes sesgos, como no llegar a los grupos dependientes (mayores de 65 y menores de 15 años), que para el caso de los adultos mayores no usan estas herramientas digitales, o los menores tienen otras preferencias de redes sociales distintas a Facebook; asimismo se reconoce que estas encuestas no llegan a las capas de estratos socioeconómicos más bajos, las cuales no tienen el tiempo o el acceso a internet. Aun así, en medio de la actual pandemia, con la cual apenas empezamos a tener otro tipo de medidas de bioseguridad, fue la forma que más se ajustó para poder levantar esta información durante los tiempos en que se desarrolló este capítulo.

Para cerrar el capítulo, se realiza un puente entre los resultados encontrados en la encuesta a través de las redes sociales, las diferentes investigaciones que hablan de gentrificación en el caso de Bogotá, y las comunidades que aparecen descritas en la documentación que habla sobre algunos ejercicios de resistencia en el centro, como una forma de acercarse a esta tensión dialéctica de desplazamiento/resistencia resultado de la transición poblacional que ha traído consigo el regreso al centro.

De la vasta producción de investigaciones que abordan estos temas a nivel pregrado y posgrado (Anexo No. 5), para el caso de las que hablan de gentrificación, principalmente se seleccionaron aquellas que utilizan las encuestas como forma de

⁵⁹ Vale la pena aclarar que entre los dos métodos se lograron recabar 486 formularios, pero al hacer una depuración de la información, se descartaron 100 formularios por no encontrarse completamente diligenciados (Anexo No. 7).

aproximación metodológica y que tienen como fin conocer o caracterizar percepciones generales como totalidades abiertas. Por su parte, desde las investigaciones que hablan de los ejercicios de resistencia, hubo un interés particular por reconocer cómo hay nuevos procesos de organización basados en el ‘resurgimiento’ de los movimientos sociales urbanos (Pradilla, 1986).



Plano 29 Georreferenciación encuestas y distribución porcentual de la muestra.

Fuente: Elaboración propia, a partir de encuestas recabadas en Google forms.

4.1. Cambios en la composición de la estructura sociodemográfica de la ciudad central en el siglo XXI.

A lo largo de la historia de la ciudad central, los movimientos sociodemográficos se han caracterizado por una constante sustitución poblacional, la cual tradicionalmente se ha explicado por las migraciones intraurbanas asociadas a los cambios en el paradigma del habitar del centro y sus usos (de Urbina, 2012). Es interesante seguir la historia del desarrollo urbano del centro que plantea Fredy

Cardeño (2007), donde evidencia, por ejemplo, que el barrio del Voto Nacional pasó de ser una de las zonas más opulentas del centro a ser uno de los barrios más peligrosos de la ciudad. Asimismo, el barrio Las Nieves pasó de tener el 44% de la población indígena de la ciudad a finales del siglo XVIII, a ser el lugar de residencia de importantes militares que participaron en las guerras de independencia para la segunda mitad del siglo XIX (Hernández y Carrasco, 2011). Un suceso similar aconteció con el sector de San Diego, el cual, aunque era un punto estratégico sobre el camino a Tunja, pasó de ser el lugar donde se había construido la Cárcel Municipal y Asilo de Indigentes, a albergar 'El Centro Internacional' a mitad de siglo XX, y, a finales del mismo siglo, pasó a recibir uno de los proyectos de renovación urbana más importantes de su momento como fue la construcción del Parque Central Bavaria (J. Martínez, 2012).

Los ciclos en los cambios demográficos en la ciudad central han sido constantes y diferenciados en cada uno de los barrios que lo componen; sin embargo, específicamente los cambios que han ocurrido en estos últimos veinte años fueron particularmente acelerados, por diferentes motivos, que aunados a la macroestructura de los proyectos estatales y la mercantilización del espacio urbano, y partiendo de una perspectiva del espacio vivido, se hablará más de la inseguridad del sector, el descuido de las administraciones locales o el aumento de los precios de la vivienda (Benavides, 2017; de Urbina, 2012; Manrique Gómez, 2013a).

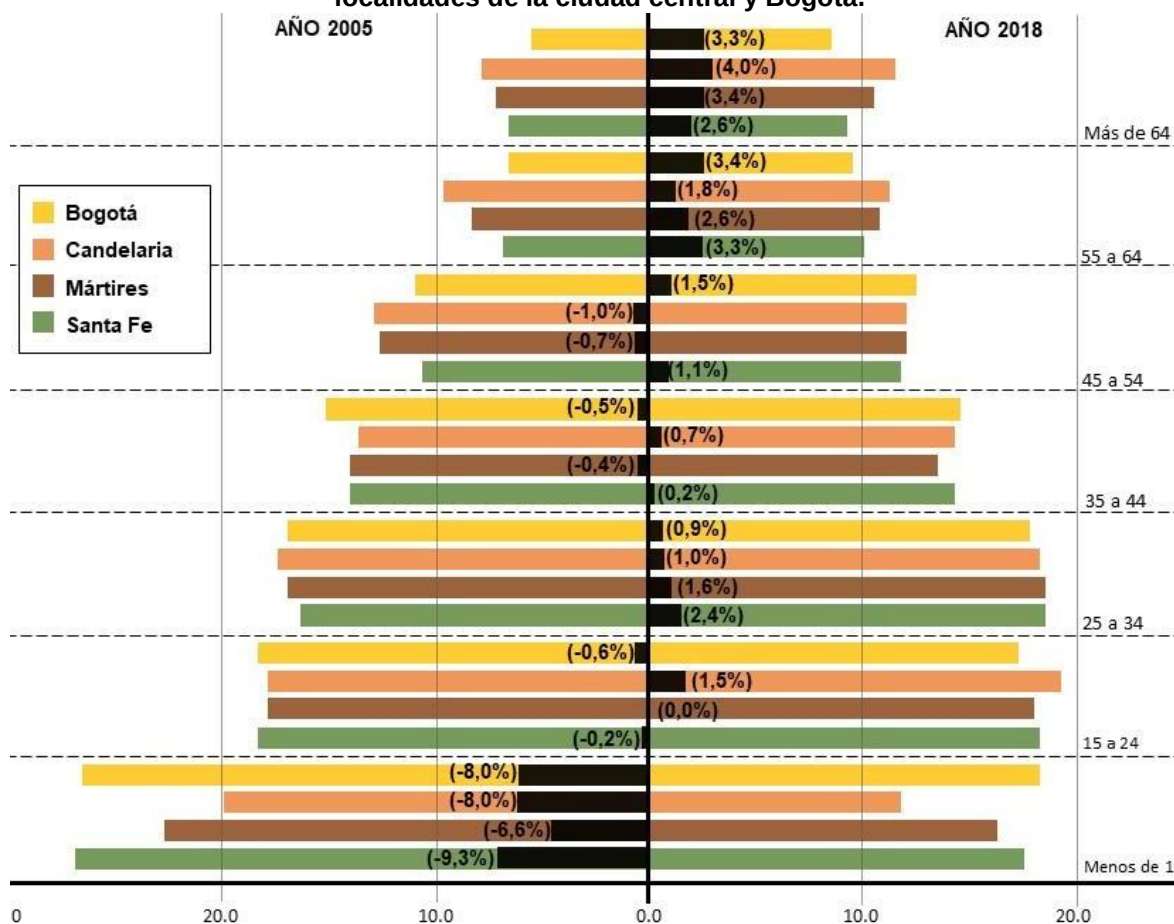
4.1.1. Identificación general de una transición demográfica a partir de los censos de población

Al empezar a aproximarse a la pérdida de población desde los diferentes grupos etarios, el Gráfico 11 ayuda a evidenciar que las tendencias de transición poblacional que vive Bogotá se están replicando de forma general en las localidades, con variaciones a resaltar en los grupos etarios que se encuentran entre los 15 y 64 años. Los dos polos más notorios de esta transición poblacional, se dan en los grupos dependientes, lo cual habla, en general, del proceso natural del decrecimiento en los nacimientos y envejecimiento de la población característico de la tendencia hacia la que va la población colombiana y en general del mundo (Valdés y Robles, 2013).

Tanto para Eftychia Bournazou (2017), como para Iban Díaz Parra y Ricardo Apaozala (2020), las variaciones poblacionales en los grupos etarios de menores de 15 años y los adultos mayores de 65 años son parte de los indicios de gentrificación, cuando principalmente empiezan a disminuir dentro de la distribución poblacional, no obstante son enfáticos en reconocer que esta no es una variante

concluyente del proceso de gentrificación, ya que su presencia en la ciudad central está asociada a las decisiones de localización del hogar en extenso, más que a sus decisiones individuales.

Gráfico 20 Diferencia porcentual de la poblacional censada entre el 2005 y 2018, en las localidades de la ciudad central y Bogotá.



Fuente: Elaboración propia a partir los censos 2005 y 2018. Tomado de la página del DANE (www.dane.gov.co)

Por ejemplo, en el área de estudio, aunque las tres localidades presentan un comportamiento muy similar al que sucede a nivel Bogotá (-8.0%), respecto al decrecimiento en la población menor a los 15 años (La Candelaria [-8.0%], Santa Fe [-9.3%], Santa Fe [-9.3%], Los Mártires [-6.6%]), más allá de señalar este posible indicio de gentrificación, hay que tener en cuenta temas fundamentales como los cambios en la constitución de las familias y los hogares en la ciudad. En esa medida, al ver la Tabla 20, respecto al decrecimiento de nacimientos hay una correspondencia, con menos presencia de menores en el área de estudio. Y aunque en la Localidad de Santa Fe hay un aumento del 16.7% de las personas que tienen hijos, contradiciendo la información señalada anteriormente, si se resta este porcentaje al aumento del 44.6% de las personas que no tienen hijos, en términos

absolutos se puede concluir que hay menor presencia de menores en este sector. En el caso de Los Mártires y La Candelaria, se va a tener un caso inverso, aunque con el mismo resultado: hay una disminución en las personas que no tienen hijos, consecuente con el mayor decrecimiento de las personas que sí los tuvieron.

Si además de este descenso en los nacimientos se complementa el análisis con la tasa global de fecundidad⁶⁰, se encuentra que si bien en Bogotá entre el 2007 y 2019 hubo un descenso de 1.9 a 1.2 nacimientos, en el área de estudio hubo un pequeño aumento, especialmente en la Localidad de La Candelaria (Santa Fe [2.4/2.5], Los Mártires [1.8/2.1], Candelaria [1.1/1.8]). Esto es importante, para no caer en la generalización de que todas las familias que han llegado al centro son hogares en promedio sin hijos o con solo un primogénito, sino que empieza a existir un balance entre las familias ‘tradicionales’, donde entre el 2007 y el 2017 los hogares de una persona aumentaron en el área de estudio en un promedio del 18%, pero no hubo un fuerte decrecimiento tan importante en los hogares de dos personas (-3,26%) o en los de tres personas (-1.4%) (Tabla 15).

Tabla 15 Diferencia porcentual intercensal, de personas con hijos nacidos vivos por localidad.

	Santa Fe	Mártires	Candelaria	Bogotá
<i>SI</i>	16.7	-45.7	-21.0	37.7
<i>NO</i>	44.6	-11.6	-5.5	49.6
<i>No Informa</i>	38.7	-42.7	-5.2	-7.3

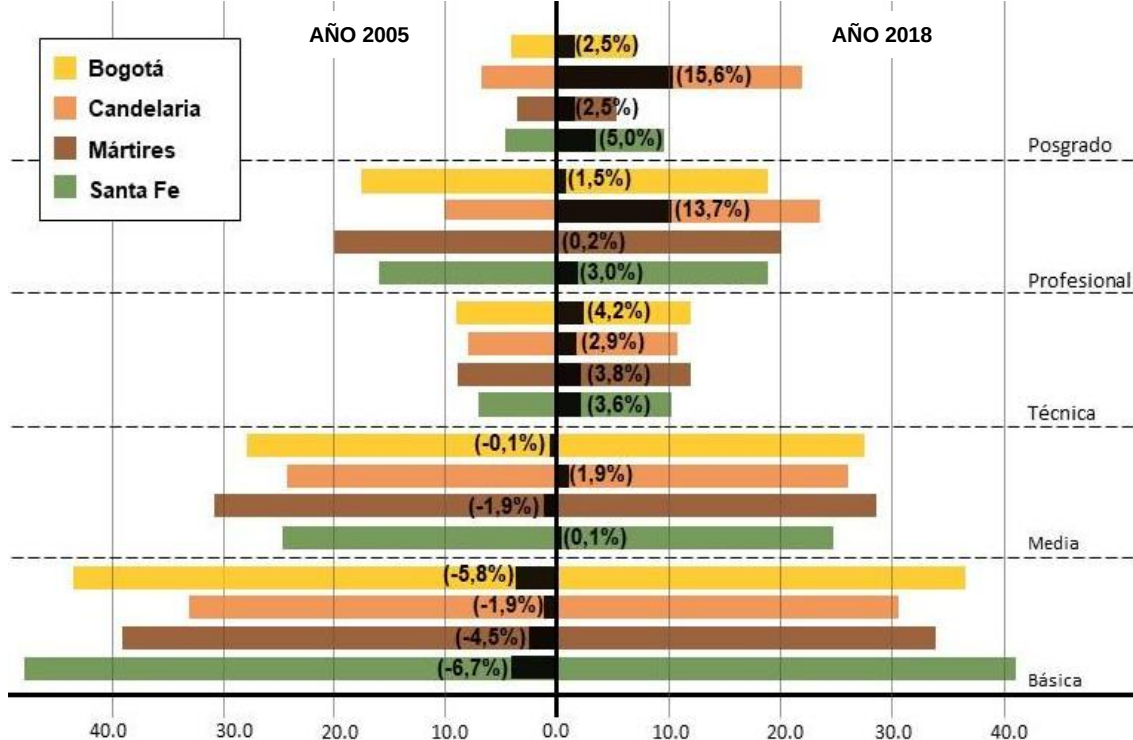
Fuente: Elaboración propia a partir los censos 2005 y 2018. Tomado de la página del DANE (www.dane.gov.co)

Al pasar al análisis de la población entre los 15 y 24 años, sobresale una disparidad importante respecto a las tendencias de la ciudad. En primera medida, el aumento porcentual del 1.5% en la Localidad de la Candelaria muestra la consolidación de la población de estudiantes universitarios que, como se mencionó en el capítulo pasado, es tan importante que ya se han desarrollado más de cuatro torres de vivienda exclusivamente para renta de este grupo poblacional. En el caso de la Localidad de Los Mártires, que permanece con igual número de población joven, o la Localidad de Santa Fe, donde solo hay una disminución del -0.2%, no resultan tan significativos frente al -0.6% que se encuentra en la ciudad.

⁶⁰ La tasa global fue calculada según el número de hijos que nacieron por mujer. La información se tomó de: <https://saludata.saludcapital.gov.co/osb/index.php/datos-de-salud/demografia/fecundidad/> (consultado el 25 de agosto de 2021).

Ahora bien, si se complementa el análisis de este grupo etario con los datos del Gráfico 21 referente a la escolaridad en el área de estudio, y siguiendo los datos intercensales (2007-2018), en promedio el 42% de este grupo ha obtenido un título de educación media, mientras que el 38% de estudios técnicos o profesionales. Para el caso de la educación media la variación en todas las localidades de estudio no supera el 2% respecto a la tendencia de la ciudad, por lo que no se le prestará mayor atención.

Gráfico 21 Diferencia porcentual de poblacional por escolaridad intercensal (2005-2018)



Fuente: Elaboración propia a partir los censos 2005 y 2018. Tomado de la página del DANE (www.dane.gov.co)

Mientras que en el caso de la población con título técnico o profesional se puede ver que en La Candelaria hay un aumento significativo en el número de personas con título de pregrado, no sorprende este dato debido a la gran concentración de universidades que hay en el sector, aunque ciertamente pone una primera alerta respecto a esta sustitución de población más educada y con mayores ingresos de la que advierten los estudios sobre la gentrificación en relación a estudiantes universitarios (Contreras, 2012).

En ese orden de ideas no se pueden dejar de mencionar las diferencias socioeconómicas que existen a escala de localidad. Por ejemplo, si se comparan la Localidad de La Candelaria y Mártires, mientras que en La Candelaria hay más profesionales con títulos universitarios, en Los Mártires hay una primacía de las

personas que cuentan con un título de técnico o tecnólogo. A nivel local esto tiene un sentido especial, y es que el acceso a la educación superior a nivel profesional está sobre todo enfocado hacia las clases medias y altas, quienes pueden pagar los elevados costos de las matrículas, mientras que las clases media-baja y baja suelen entrar a escuelas técnicas (UNESCO y IESALC, 2020).

Al continuar con la discusión sobre la relación que existe entre nivel de escolaridad y distribución de grupos etarios, y seguir con el grupo decenal que se encuentre entre los 25 y 34 años, en general se encuentra que hay un aumento de esta población por encima de la media de Bogotá (0.9%), particularmente la Localidad de Santa Fe (2.4%) y Los Mártires (1.6%), prácticamente doblan esta tendencia, lo que ayuda a consolidar la hipótesis de que este es uno de los grupos poblacionales que más ha llegado al centro. Este grupo de personas, usualmente se encuentra entre aquellos que tienen un mayor nivel de especialización en su educación superior, por lo que no sorprende que en general para todas las localidades del área de estudio, el incremento de personas con título de pregrado o posgrado es superior al de otros tipos de escolaridad, incluso no está de más señalar cómo hay una disminución importante de personas que únicamente cuentan con educación básica.

No es de extrañar que este grupo de “jóvenes profesionales” es el sector poblacional arquetípico que identifican la mayoría de autores al hablar de gentrificación (Contreras, 2011; Díaz Parra, 2013; Salinas, 2013), ya que cuentan con trabajos más calificados que les permite tener hábitos de consumo más costosos de los de la población local, por lo que los comerciantes del sector aprovechan esta situación y se encarecen estos sectores. Si bien dentro de este grupo también se suele agregar al decil etario de personas entre los 35 y 44 años, hay que hacer dos precisiones importantes.

Tabla 16 Diferencia porcentual de escolaridad por grupos etarios en el periodo

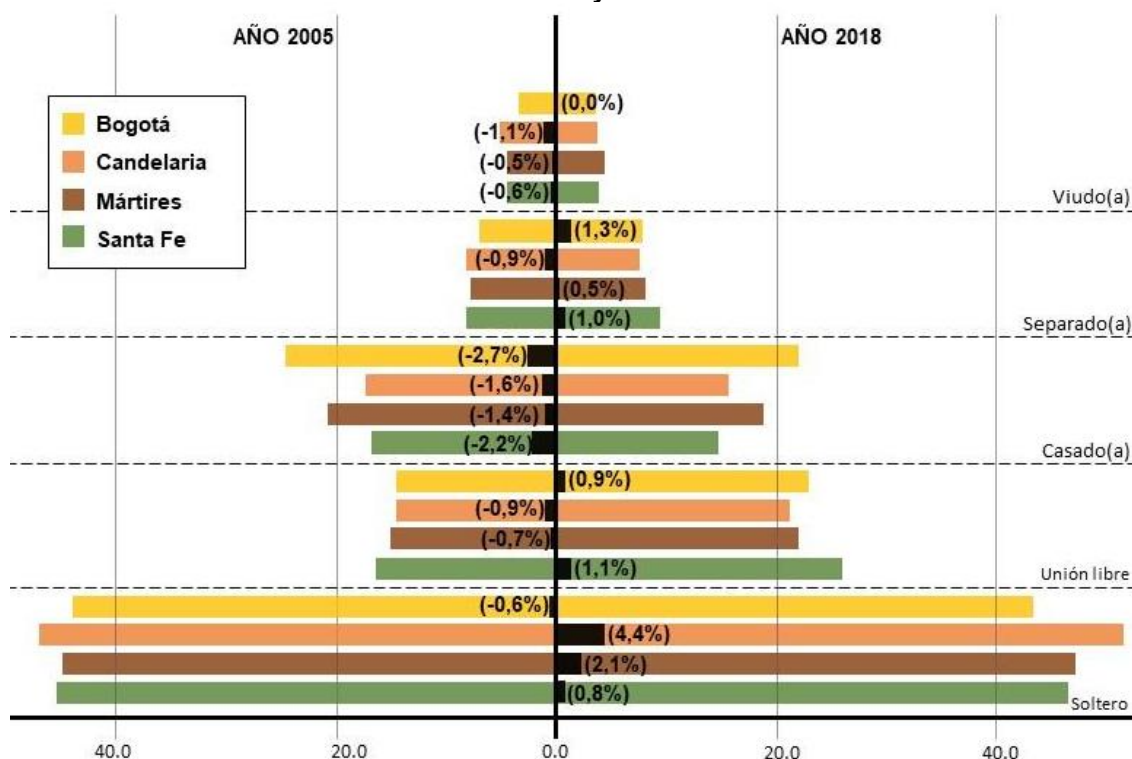
Escolaridad/ G. etarios	Santa Fe		Mártires		Candelaria	
	25 a 34	35 a 44	25 a 34	35 a 44	25 a 34	35 a 44
Básica	-20.6	12.6	-18.5	9.4	-6.2	8.0
Media	2.7	-9.4	2.1	-13.8	-3.0	13.1
Técnica	5.6	-2.1	6.2	-0.3	-7.0	-14.1
Profesional	4.2	-12.7	4.6	-6.9	6.0	-3.8
Posgrado	7.1	3.2	5.1	1.3	3.4	2.4

Fuente: Elaboración propia a partir los censos 2005 y 2018. Tomado de la página del DANE (www.dane.gov.co)

En primer lugar, que solo hay un pequeño aumento de este grupo en la Localidad de Santa Fe y La Candelaria (Gráfico 11), que es donde están la mayor cantidad de proyectos inmobiliarios que le apuntan a este perfil poblacional. En segundo lugar, en términos de escolaridad este grupo presenta una variabilidad importante con su decil más joven (25 a 34), y es que en general, a la vez que hay un aumento de personas que solo cuentan con educación básica, también se da este aumento en las personas con título de posgrado.

Para terminar con las reflexiones sobre el grupo de personas entre los 45 a 54 y los 55 a 64 años, se encuentra que en términos absolutos en las localidades del área de estudio no sobrepasan en más del 2% la tasa de crecimiento de Bogotá. Como único rasgo característico, se puede señalar que en el caso de las personas de 45 a 54 años únicamente en la Localidad de Santa Fe hay un aumento que podría coincidir con los grupos de mayor capacidad económica que pueden pagar los desarrollos de lujo de la ciudad central. Ahora bien, en el caso de los mayores de 55, aunque en general la ciudad está viviendo un proceso de ‘envejecimiento’ de poblacional, las tasas de aumento de este grupo no superan la media de la ciudad.

Gráfico 13 Diferencia porcentual de la poblacional por estado civil entre los censos de 2005 y 2018



Fuente: Elaboración propia a partir los censos 2005 y 2018. Tomado de la página del DANE (www.dane.gov.co)

Para terminar este análisis sobre la transición poblacional, se quiere comparar la población adulta mayor a los 25 años con los cambios en el estado civil con el fin de entender la constitución de los núcleos familiares de estos nuevos hogares. El Gráfico 13 es muy importante para evidenciar el crecimiento de personas solteras en el área de estudio. Esta es la única condición que presenta un aumento en las tres localidades, en contravía de lo que sucede en Bogotá.

Esta tendencia a conformar hogares unipersonales, o con un hijo, es aún más contundente al ver la disminución de personas casadas y en unión libre en la Localidad de La Candelaria y Los Mártires, incluso en el caso de la Localidad de Santa Fe. Si se tiene en cuenta el aumento de las personas separadas, en general se puede afirmar que cada vez la ciudad central se conforma por hogares más pequeños. Según el censo del 2018, hay una correspondencia inversamente proporcional entre el número de personas que conforman un hogar y su representatividad en las localidades, que se traduce tanto en el aumento de hogares unipersonales como en la disminución de hogares de familias extendidas (Tabla 18).

Tabla 17 Diferencial porcentual del tamaño de los hogares de las diferentes localidades entre el 2007 y el 2017.

	1	2	3	4	más de 4
<i>Santa Fe</i>	15.2	1.3	0.6	-5.6	-11.6
<i>Los Mártires</i>	18.7	1.8	-1.7	-6.5	-12.3
<i>La Candelaria</i>	20.3	0.5	-3.1	-7.5	-10.2

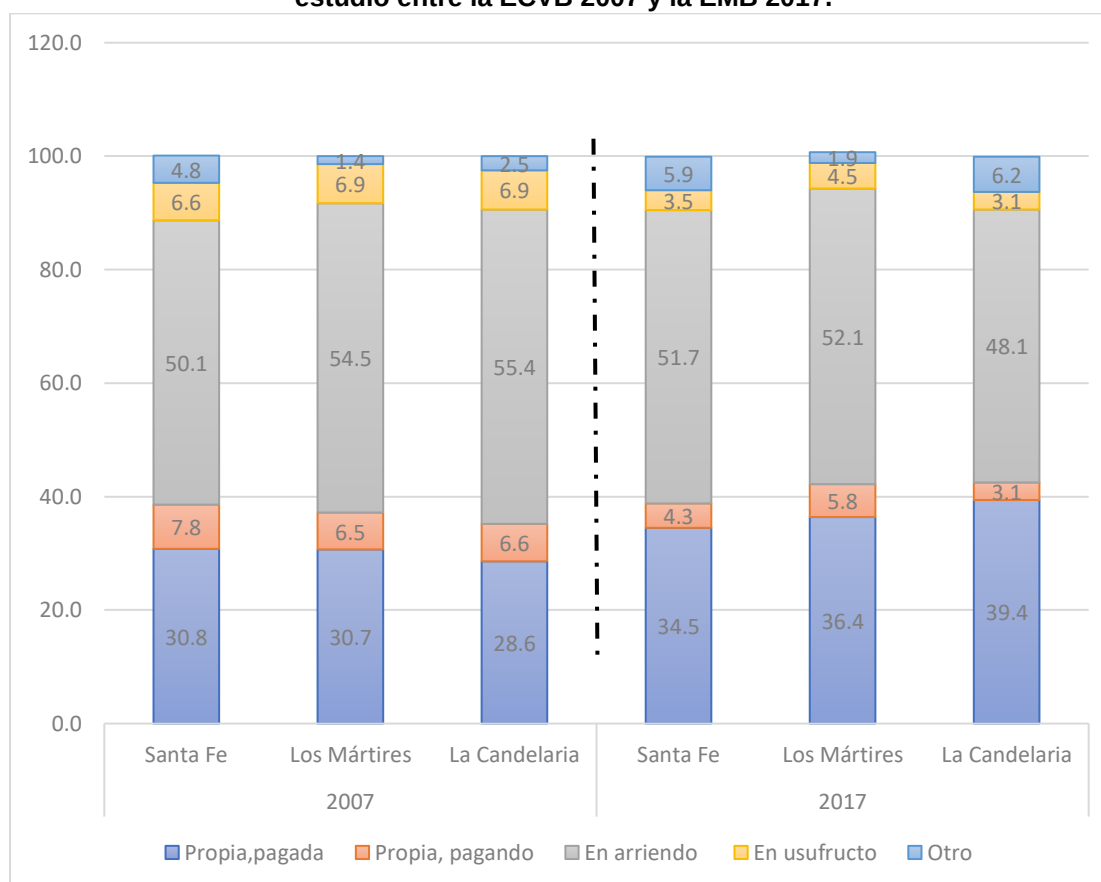
Fuente: Elaboración propia a partir la Encuesta de Calidad de Vida de Bogotá 2007 y 2017.
 . Tomado de la página del DANE (www.dane.gov.co)

Hay que tener mucho cuidado al analizar el aumento porcentual de hogares unipersonales en La Candelaria, en relación a la falta de correspondencia con la construcción de nuevos proyectos habitacionales, lo que sugiere una tendencia un fundamental en este regreso al centro, y es el crecimiento de número de hogares por vivienda. Según la investigación de Jeisson Cárdenas, Francisco Chaux y Jesús Otero (2019), en esta localidad priman los arriendos de apartamentos con dos y tres habitaciones. Asimismo, según la Encuesta Multipropósito de 2017, las viviendas conformadas por más de dos hogares aumentaron alrededor del 10%. Dos elementos complementarios a la conformación de los hogares que se quieren resaltar en esta transición poblacional son la tenencia y estratificación socioeconómica. Sin embargo, por estar más relacionado con el inmueble y el sector que con las características intrínsecas de las personas, se decidió crear un apartado específicamente desarrollando esta temática.

4.1.2. Tenencia y estratificación socioeconómica de la vivienda en el centro.

Dos elementos adicionales que exaltan como parte de las variables que dan indicios de gentrificación son la tenencia y la estratificación. La primera de ellas ayuda a entender las dinámicas en las formas de propiedad en la ciudad central, mientras que la segunda muestra cuáles son los cambios en el perfil sociodemográfico de los habitantes del centro según las *características físicas de sus viviendas, el entorno inmediato y el contexto urbanístico*.⁶¹

Gráfico 22 Diferencia porcentual de tenencia de vivienda en las tres localidades del área de estudio entre la ECVB 2007 y la EMB 2017.



Fuente: Elaboración propia a partir la Encuesta de Calidad de Vida de Bogotá 2007 y Encuesta Multipropósito Bogotá 2017. En: página del DANE (www.dane.gov.co)

En términos generales, el Gráfico 14 muestra que realmente no hay cambios significativos en ningún tipo de tenencia, y es que en general entre 2007 y 2017, se observa que la variación está en un $\pm 10\%$. La localidad que más sobresale en los diferentes cambios es La Candelaria, donde aumenta considerablemente el porcentaje de propietarios con una correspondiente disminución del porcentaje de

⁶¹ <http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/estratificacion/generalidades>

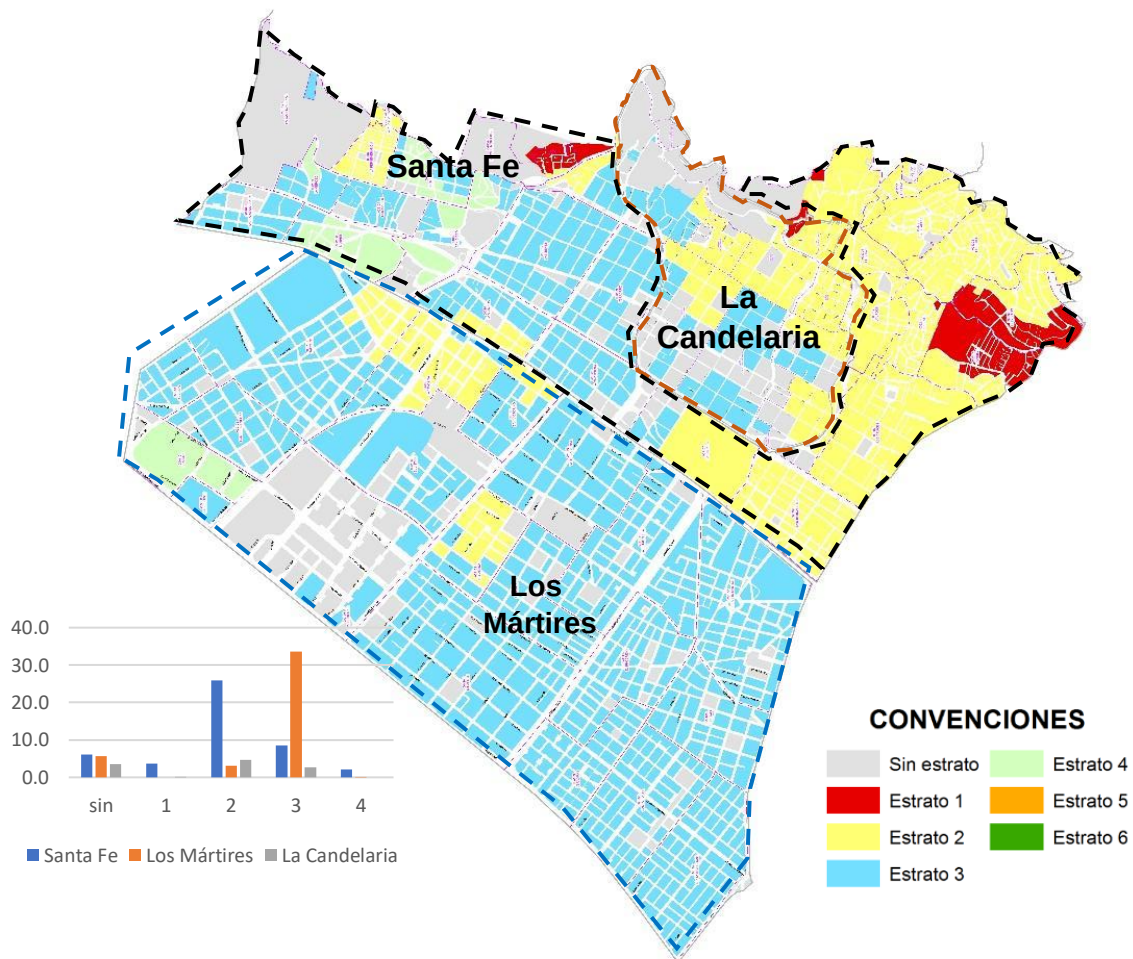
población que vive en arriendo, probablemente asociado a la expansión de los usos terciarios y de la depredación inmobiliaria de las universidades del sector. Este dato debe analizarse con más cuidado, pues, como ya se mencionó, La Candelaria es la localidad donde menos proyectos de vivienda se construyeron en estos últimos 20 años.

No está de más recordar que tanto por las mismas definiciones de los criterios normativos como por las restricciones que se imponen sobre los predios de conservación, aunadas a los elevados precios del suelo que tiene La Candelaria gracias a su condición de centralidad con un alta concentración de usos terciarios, prácticamente deja que la oferta de vivienda nueva esté pensada para las capas más altas de la población, mientras que la oferta para las clases medias, tradicionalmente se resuelve a través del arriendo, sobre todo muy asociado al subarriendo y conformación de viviendas de múltiples hogares, y la oferta para la población con menos recursos se va hacia los inquilinatos (Manrique Gómez, 2013a).

Seguido de La Candelaria, el caso de Los Mártires resulta interesante principalmente por el aumento de cerca del 7% de propietarios en el sector. Si bien esta zona apenas está viviendo su auge inmobiliario, a diferencia de La Candelaria, la transición del uso industrial al uso residencial que se está dando en este sector, ayuda a explicar ese aumento de propietarios. El perfil de compradores que se ha buscado con los nuevos proyectos de la zona, es una clase media o media alta, que usualmente tiende a buscar vivir bajo el régimen de propiedad, lejos de tener desplazamientos poblacionales en esta zona, en gran medida lo que se está viviendo es el reciclaje de antiguas zonas industriales, donde por ejemplo mientras que en la UPZ Sabana al costado norte de la localidad, aparecen nuevos desarrollos inmobiliarios, en los barrios tradicionalmente residenciales de la UPZ Santa Isabel la transformación ha sido mucho más lentos.

Por último, se quiere resaltar que los datos del Gráfico 14 contrastan con lo que se podría pensar inicialmente de la localidad de Santa Fe. Aunque esta fue la zona donde se concentraron el mayor número de proyectos en la ciudad central, en vez de tener mayor cantidad de propietarios, tiene un pequeño aumento de cerca del 2% en las viviendas en arriendo, siendo esta la única localidad del área de estudio que tuvo un incremento en este tipo de tenencia. Una de las posibles hipótesis que ayudan a explicar esto, es que la mayoría de los nuevos proyectos que se están construyendo en la ciudad central son comprados como una inversión que se termina destinando tanto a Airbnb como a viviendas en arriendo, desafortunadamente este es un tema que aún no se ha estudiado lo suficiente en Bogotá y que no hace parte de los alcances de esta investigación.

En conclusión, respecto al tipo de tenencia no se puede dejar de señalar que por lo menos la ciudad central sigue siendo un lugar predominantemente de vivienda en arriendo. Esto lo reafirman los datos de la Encuesta Multipropósito Bogotá (2017), que señala que en promedio en estas tres localidades alrededor del 50% de los hogares se encuentra bajo esta modalidad. Así mismo hay que reconocer que este porcentaje sigue estando por encima de la vivienda en propiedad, la cual representa el 40% del tipo de tenencia al sumar la vivienda pagada y en proceso de amortización de la deuda. Como se discutirá en el numeral 4.3.2, en los problemas asociados a la tenencia, los arrendatarios son más vulnerables ante los procesos de gentrificación al no tener ningún tipo de respaldo jurídico que les permita resistir, en cambio, los propietarios del suelo han logrado encontrar formas de enfrentar parte de las presiones inmobiliarias a las que se han visto enfrentados.



Plano 30 Ubicación de manzanas por estratos y sus porcentajes, para las tres localidades de la ciudad central en el 2019.

Fuente: DAPD, <http://www.sdp.gov.co/gestion-estudios-estrategicos/estratificacion/estratificacion-por-localidad> (consultado el 26 de octubre de 2021)

Un último elemento que se quiere resaltar a partir de los datos oficiales de la ciudad es la ‘estratificación’ socioeconómica, la cual aunque fue creada como *“un mecanismo que permite clasificar a la población en distintos estratos o grupos de personas que tienen características sociales y económicas similares, a través del examen de las características físicas de sus viviendas, el entorno inmediato y el contexto urbanístico”* (DAPD, 2004, p. 11), es tomada como una referencia general, ya que autores como Juan Yunda (2019) señalan que hay una ruptura entre la asignación del estrato y las condiciones socioeconómicas de los habitantes, por lo que se hace necesario hacer actualizaciones de este mecanismo. Incluso parte de los artículos que recoge el libro, *Los límites de la estratificación en busca de alternativas* (2014), reconocen que hay errores en el cálculo de la base catastral sobre la cual se asigna el estrato, por lo que la lectura que se hace a continuación es desde esta visión crítica al instrumento.

La estrategia de dividir las condiciones de la vivienda en seis diferentes estratos, donde 1 es el más bajo y 6 el más alto, tenía el fin de regular la capacidad de pago asociada principalmente a la carga en los servicios públicos y a la asignación de subsidios. Desde la primera actualización establecida en Bogotá por el Decreto 009 de 1997, hasta llegar a la última actualización del Decreto 551 de 2019, son pocas las manzanas que han cambiado de estrato (solo entre un 2% y 8% del total dependiendo de la localidad).

La localidad de La Candelaria, es la que mayor afectación ha tenido en este tipo de cambios con 21 manzanas modificadas, principalmente asociadas a la preponderancia de los usos institucionales y de las obras de intervención que han aparecido a lo largo de estas dos décadas. Aun así lo que más llama la atención, desde el Plano 31, es que en estas tres localidades, a pesar de la transición demográfica que se ha descrito en este capítulo, la estratificación de la ciudad sirve para señalar que principalmente su población es de estratos 1 al 3 (el estrato 4 representa tan solo el 2% de la localidad de Santa Fe), hecho que va en contravía con la disposición de los nuevos desarrollos inmobiliarios que se han construido en el sector, específicamente en el barrio de Las Nieves predomina el estrato 2.

Claramente, este modelo de estratificación no corresponde con los desarrollos que se han construido en la zona. Esto sucede, en parte, por una metodología que ha quedado relegada al cálculo de la estratificación por manzana. Por ejemplo, no se justifica que en casos de proyectos como la Torre Bacatá, que en planta ocupa prácticamente la mitad de la manzana donde se encuentra, y que en superficie sobrepasa en más de 500% al resto de la superficie construida, quede categorizado como estrato 3, cuando los apartamentos que venden son los más caros en Las

Nieves, por lo que existe una fuerte falla en el objetivo de redistribución de las cargas económicas desde los ingresos de los habitantes de estos proyecto (Yunda, 2019).

Tomando los dos extremos de los estratos, se puede ver cómo esta segregación socioeconómica de la que ya se ha hablado en capítulos anteriores se sigue perpetuando. En el costado norte, por ejemplo, en torno a la zona financiera del Centro Internacional están las pocas manzanas que se consideran de estrato 4, mientras que en el sur se encuentra la mayor presencia de barrios de estrato 1 y 2.

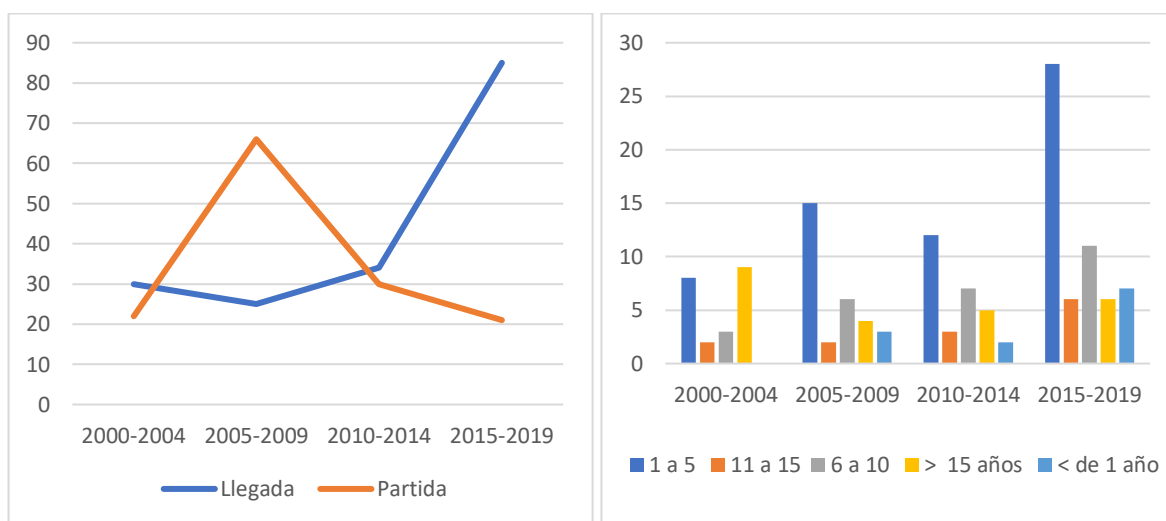
Independientemente de la fidelidad que tenga esta distribución con los procesos que se llevan a cabo en estos territorios, estas ‘fronteras’ son fundamentales dentro de los estudios que se dedican a la gentrificación y la resistencia; particularmente a gran escala se puede ver que en las zonas donde se dan los cambios más abruptos en la estratificación se presentan los mayores conflictos. Por ejemplo, el caso de Las Aguas donde hoy en día se tienen estratos 1 y 2, causa grandes disputas el Plan Parcial de Triángulo Fenicia pensado para los estudiantes de clase media alta y alta de las universidades del sector, o la zona de La Perseverancia, que es un enclave obrero estrato 2, en medio de una zona que prácticamente se está mudando toda al estrato 4. Incluso el sector de Belén que a pesar de estar en el estrato 2, actualmente es una pieza fundamental en la revalorización (económica) y de la re-territorialización de un “nuevo” límite sur para el centro histórico.

Esta estratificación además de hablarnos de estos conflictos sociales en medio de una transición poblacional, abre una discusión respecto a temas como lo lento que son los procesos de actualización catastral, en relación a las dinámicas inmobiliarias del sector. Asimismo, estas aparentes ‘omisiones’ en la actualización, pueden ser entendidas como parte de esa estructura de desigualdades que sigue legitimando el Estado. Tan solo retomando un poco de la información que se construyó para el capítulo 3, se hace evidente que la ciudad central ha vivido un importante incremento en sus precios del suelo, por ejemplo, en el sector sur, que tradicionalmente ha sido el más popular de la ciudad, en el año 2012 el metro cuadrado que se encontraba en promedio de dos millones (USD\$500), para el año 2019 se duplicó a cuatro millones (USD\$1000). Incluso en el sector oriental, que era una zona para clases medias y medias bajas, se encontró que entre el 2015 y el 2019, se pasó de un precio promedio de 5.5 millones (USD\$1,375) el metro cuadrado a ocho millones (USD\$2000).

4.2. ¿Quién regresó a la ciudad central?

Los datos censales presentan bastantes limitantes al momento de profundizar en la caracterización de la población que ha regresado al centro, específicamente porque su nivel de agregación a nivel localidad, esconde las grandes diferencias socioeconómicas de la población que allí reside. El ejercicio que se realiza en este apartado busca reconocer parte de las dinámicas poblacionales que se han dado en este fenómeno urbano del regreso al centro, aproximándose a las estructuras de los hogares y las dinámicas del centro a partir de la experiencia en el espacio vivido de sus habitantes. Como ya se mencionó anteriormente, debido al desconocimiento del universo total de la población, estas dinámicas no se toman como representativas (estadísticamente), sino como una apuesta por acercarse a la complejidad de este fenómeno, principalmente desde la distribución geográfica de la muestra.

Gráfico 23 (izq.) Distribución de respuesta teniendo en cuenta periodos de llegada y partida de la ciudad central.(der.) Periodo de duración en el centro antes de partir del centro.



Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos levantados con encuesta de Facebook.

Así mismo se quiere señalar que en términos del entendimiento del regreso al centro, hay una dificultad adicional y es que por las mismas trayectorias intraurbanas de los habitantes de la ciudad central, metodológicamente se requiere de un posicionamiento claro para estudiar el fenómeno. Por lo menos, desde la muestra que se levantó, se logró evidenciar que solo el 52% de las personas que llegaron en los últimos 20 años aún viven en el sector; por lo que el 48% restante, aunque habitaron en algún momento el sector, se fueron del mismo por diversas causas que se verán más adelante. Por lo que se decide tomar partido por dos tipos de aproximaciones. La primera de ellas se asocia a una temporalidad lineal con

fechas acotadas, como en el caso del censo donde se tienen periodos claves de 'llegada y partida y se puede estudiar la evolución de algún fenómeno. La segunda aborda el tiempo como unidad de medida, en donde hay un acercamiento a las generalidades del fenómeno, más que a reconocer las particularidades temporales de las trayectorias.

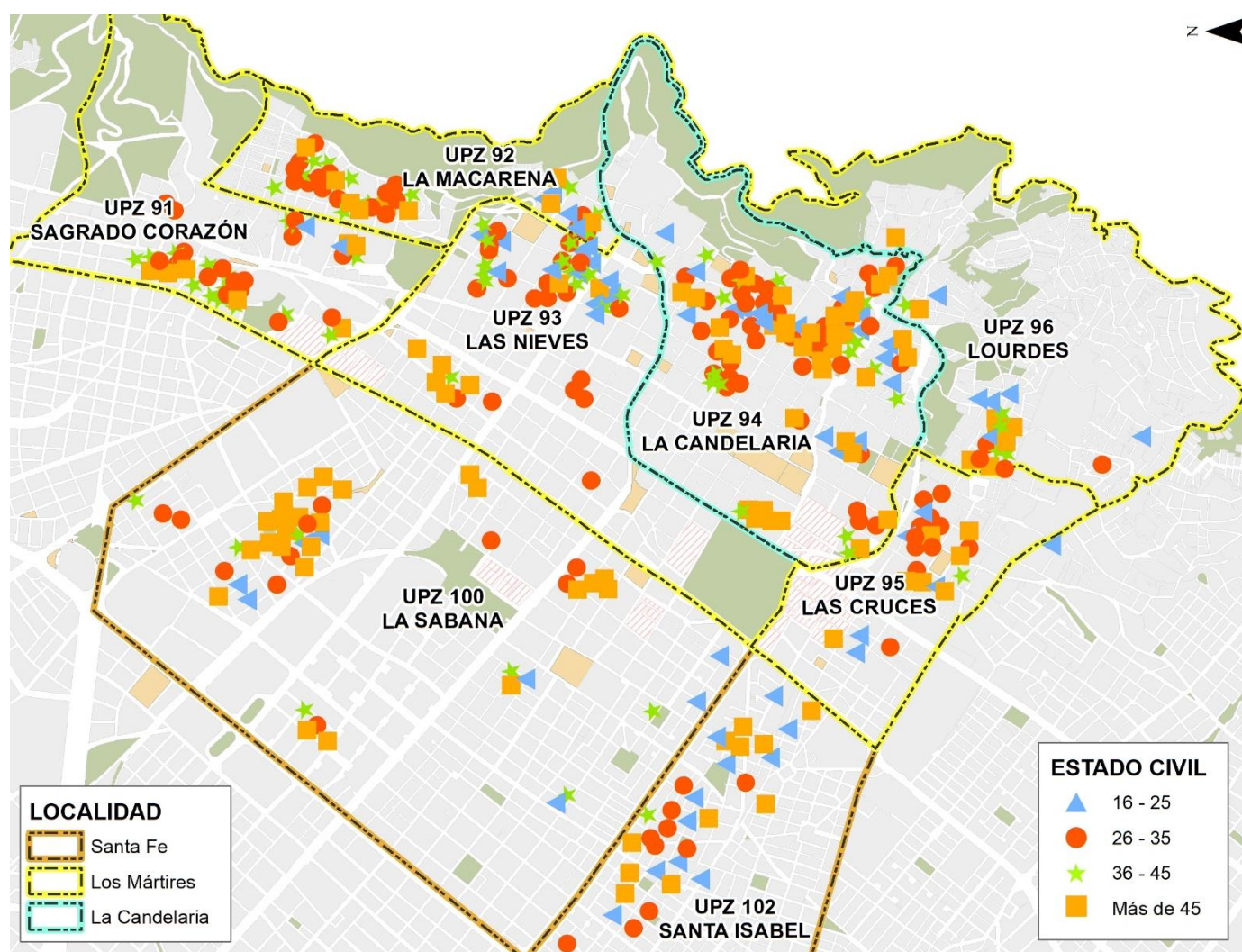
Para ilustrar las diferencias de las dos aproximaciones y sus contradicciones, se toman como ejemplo los períodos de llegada y partida de las personas que fueron encuestadas. Si se parte por darle un énfasis a las fechas en las que se dan los movimientos poblacionales, el Gráfico 23 (izq.) permite evidencia que hay un proceso importante de salida de población entre el año 2000 y 2010, mientras que a partir del 2010 hay un incremento en la cantidad de personas que llegan al centro, lo cual de cierta forma corresponde de cierta con el aumento de la oferta de vivienda, así como los proyectos de [re]activación de la ciudad central. No obstante, si esta información se interpreta desde los periodos de permanencia en el centro, el Gráfico 23 (der.) muestra que predominantemente las personas suelen quedarse entre 1 y 5 años, y casi de forma invariable a partir del 2005, hay un aumento en la partida de personas que viven entre 6 y más de 15 años. Como se explicará más adelante, esto se asocia en gran medida a que la mayoría de estos habitantes llegan a desempeñarse como estudiantes universitarios, o encuentran empleos en el sector institucional donde usualmente se encuentran contratados por proyectos o temporalidades no muy largas.

Aunque de forma general estas dos gráficas, no dan los motivos de esta partida, este ejemplo se pensó como una forma de ilustrar las diferentes formas en las que se pueden ir interpretando los datos recabados a partir de las encuestas. Para llegar a estas conclusiones de la partida. No está de más insistir en que las conclusiones que se sacan a partir de las encuestas, por una parte, se contrastan con las tendencias censales que se explicaron en el numeral 4.1, y por otra parte, más que tomarse como datos concluyentes, se busca construir las líneas de reflexión sobre las cuales se discutirán los ejercicios de desplazamiento/resistencia del siguiente apartado.

4.2.1. Aproximaciones a los nuevos habitantes del centro.

Al empezar por el reconocimiento de los nuevos habitantes de la ciudad central se encuentra que, en cuanto a los datos censales, la muestra que se logró, en términos generales, se inscribe dentro de las principales tendencias de los temas allí resaltados. Al iniciar por la distribución de grupos etarios, se observa que la mayor porción de encuestados se ubica entre las personas que están entre los 25-34 años y más de 44 años, lo que en sí mismo es una consecuencia directa de las

herramientas utilizadas para levantar la información. Es importante comentar que para el caso de las personas que se encuentran arriba de los 45 años, empieza a bajar el número de usuarios en esta plataforma⁶², por lo que quedaron englobados en un solo grupo para los propósitos de este análisis. En el caso de los dependientes menores de 14 años, no se tuvieron en cuenta porque como se mencionó al inicio del capítulo, casi que invariablemente no toman decisiones sobre su lugar de habitación.

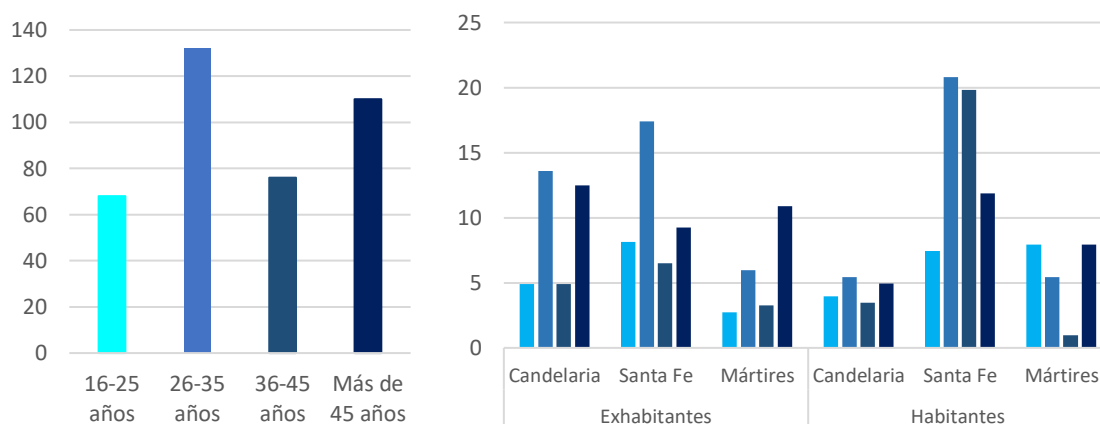


Plano 31 Distribución de muestra por grupos etarios en el área de estudio.

Fuente: Elaboración propia, a partir de encuestas recabadas en Google forms.

⁶² <https://www.juancmejia.com/marketing-digital/estadisticas-de-redes-sociales-usuarios-de-facebook-instagram-linkedin-twitter-whatsapp-y-otros-infografia/> (consultado el 03 de marzo de 2022)

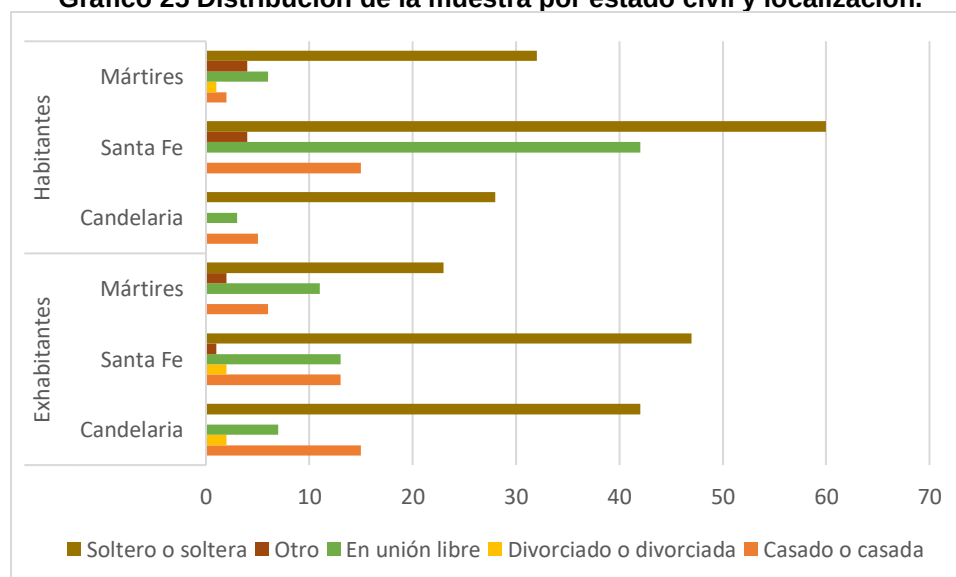
Gráfico 24 (izq.) Distribución de la edad de las personas que respondieron encuesta sobre el regreso a la ciudad central. (der.) Porcentaje de población encuestada por rangos etarios.



Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos levantada con encuesta a través de Facebook

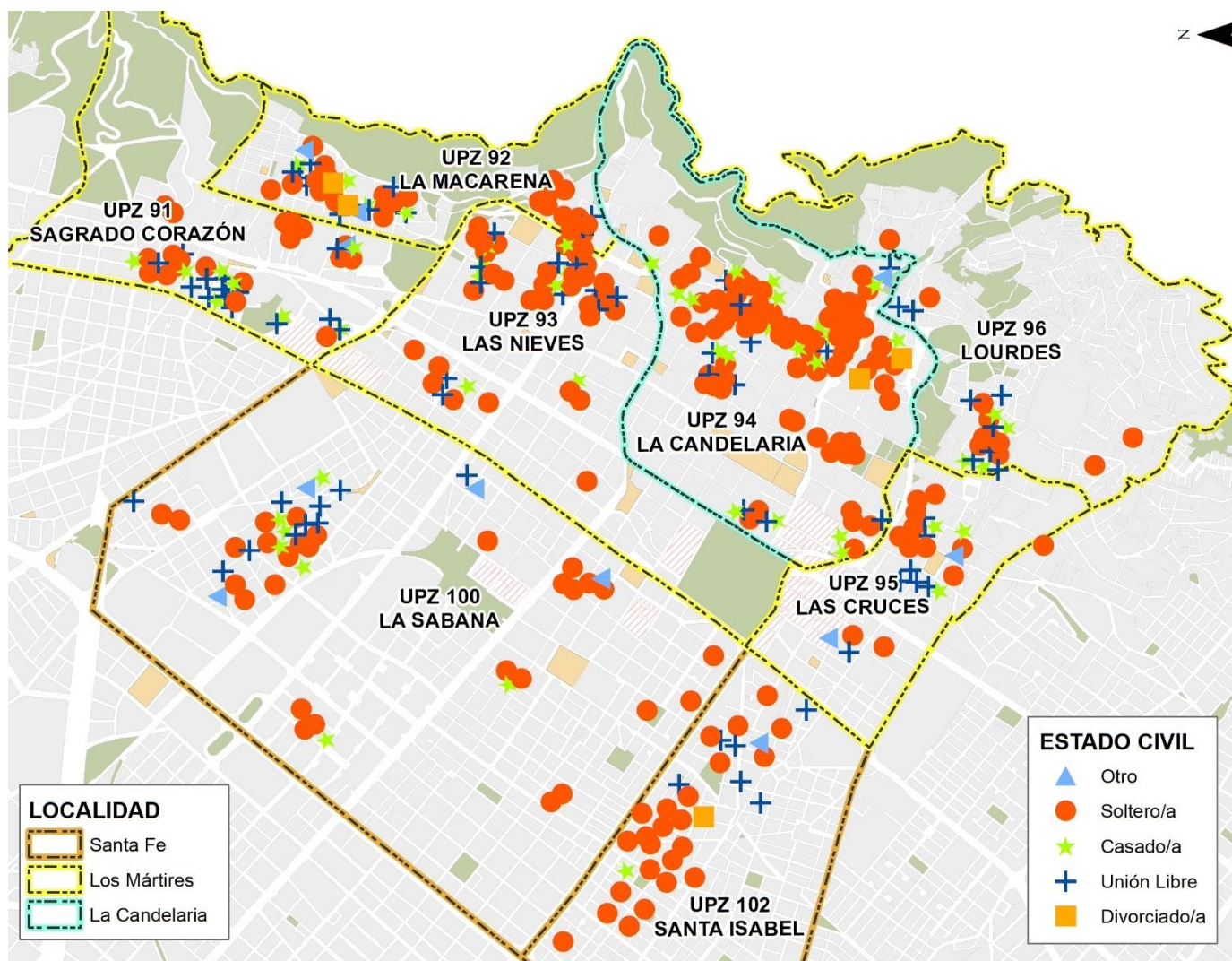
Al comparar la muestra, tanto en términos geográficos como en grupos etarios, se puede ver en el Gráfico 24. (der.) que no solo hay una disminución de población en la Candelaria, particularmente de los grupos entre los 26-35 años y los mayores de 45, sino que la Localidad de Santa Fe consolida una atracción de personas mayores de 26 años, probablemente ligada a la construcción de los nuevos proyectos de vivienda. Al desagregar la información por UPZ, no es de extrañar que la mayoría de la población entre los 26-35 años se concentra principalmente en las UPZ del costado norte, es decir en Sagrado Corazón, Las Nieves y La Macarena.

Gráfico 25 Distribución de la muestra por estado civil y localización.



Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos levantada con encuesta a través de Facebook

Un caso singular a rescatar de este muestreo, es el aumento porcentual de la población entre 16-25 años en la localidad de Los Mártires, donde, a diferencia de Localidades como La Candelaria o Santa Fe, que tienen una gran cantidad de nueva población estudiantil, este caso se asocia a la explotación sexual (Piñeros Santamaría, 2010). Esto igualmente tiene una correspondencia con la mayor cantidad de encuestados y encuestadas de este grupo de edad (30%), quienes respondieron que habitaban en el barrio Santa Fe, el cual es la “zona de tolerancia”⁶³ ubicada en el área pericentral.



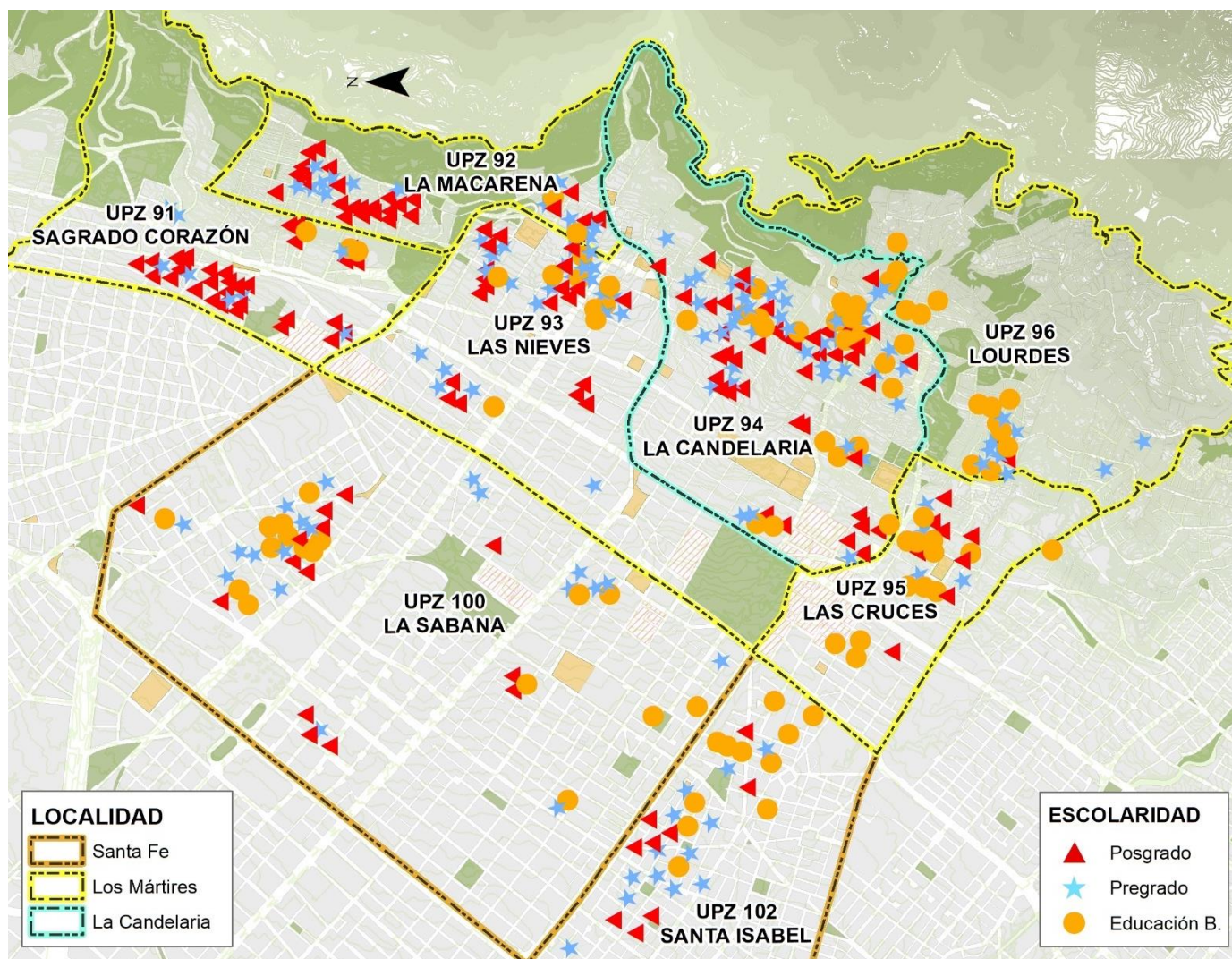
Plano 32 Distribución de muestra por estado civil en el área de estudio.
Fuente: Elaboración propia, a partir de encuestas recabadas en Google forms.

⁶³ Según el Decreto 400 de 2001, estas zonas son los lugares donde se encuentran permitidos los usos del suelo ligados a la actividad sexual y a la prostitución.

En cuanto al estado civil de la muestra, el 60% se encuentran solteros, mientras que el 21% están en unión libre. Aunque, sin lugar a dudas, esto se corresponde con el perfil de usuario de las redes sociales, estos porcentajes se relacionan con la información intercensal de la sección anterior, donde únicamente en el caso de las personas solteras hay un incremento porcentual para el periodo de estudio. El aumento de las personas en unión libre se percibe principalmente en la Localidad de Santa Fe, específicamente en las UPZ de Sagrado Corazón. Sin embargo, en La Candelaria se sigue congregando la mayor cantidad de personas solteras, muy relacionado con que allí se concentra una parte importante de los grupos etarios entre los 16-25 y 26-35 años, así como por contar con una importante población estudiantil (Gráfico 26).

Ahora bien, en cuanto a los niveles de educación de la población mayor a los 15 años, para el caso de esta muestra, se tiene que el 42% cuentan con título de posgrado y el 35% de pregrado. Este tipo de distribución se da de forma similar dentro de las localidades que se están estudiando al evidenciar que hay un aumento de la población con título de posgrado entre el 2007 y 2018. Como ya se mencionaba, aunque estas lógicas de especialización profesional muestran unos indicios de gentrificación en el sector (Bournazou, 2017; Díaz y Apaolaza, 2020), no se debe olvidar que, a nivel de Bogotá, se tiene unas características similares en el aumento del nivel de capacitación profesional (Capítulo 4.1.1).

La importancia de realizar el análisis geográfico, comparado con los resultados obtenidos en las encuestas, es que ayuda a evidenciar lo desigual que ha sido esta transición poblacional, como se nota al tomar la localidad de Santa Fe, que bordea a la Candelaria por todos sus costados, y se toma como unidad de análisis las cuatro UPZ que la conforman (Plano 33). A partir de las encuestas elaboradas para esta investigación se pueden ver algunas diferencias significativas que ayudan a ir perfilando a los tipos de población que se han consolidado en este espacio pericentral. Por ejemplo, al costado norte en las UPZ de La Macarena y Sagrado Corazón, más del 60% de su población cuenta con un posgrado, mientras que en Las Cruces, ubicada al sur de la Candelaria, el 50% de la población encuestada contaba únicamente con educación básica. Específicamente en Las Nieves hay más variedad, aunque más del 80% de los encuestados que vivían en esta UPZ cuentan con un título de pregrado o posgrado, teniendo una gran influencia la cercanía a las universidades.



Plano 33 Distribución de muestra por escolaridad en el área de estudio.

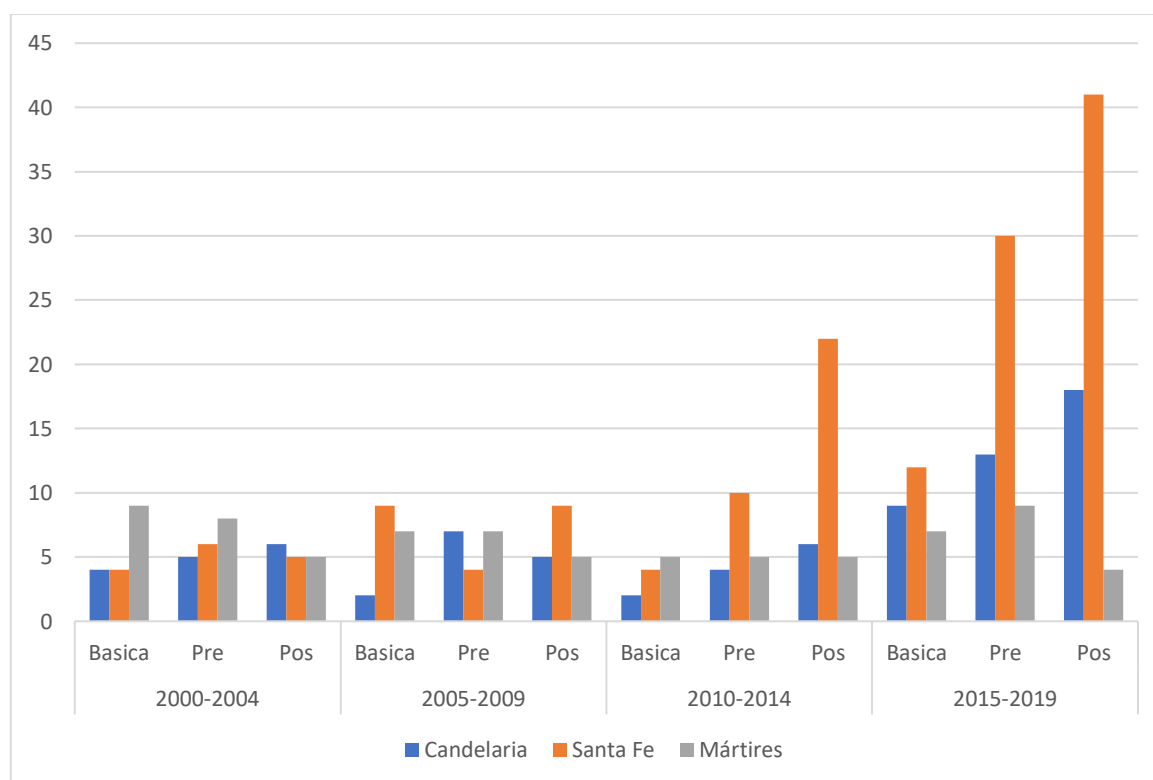
Fuente: Elaboración propia, a partir de encuestas recabadas en Google forms

En cuanto a la Localidad de La Candelaria se puede encontrar que hay una variedad en los perfiles educativos que tiene esta población, representada de la siguiente manera: personas con educación básica (21.5%), personas con título de pregrado (37.2%), y personas con posgrado (la mayoría: 41.3%). Si bien, que el 80% de la población tenga un título profesional alerta sobre los posibles gentrificadores, no se puede desconocer que el gran subregistro de personas que no participaron en la encuesta, probablemente haría disminuir considerablemente este porcentaje.

La localidad de los Mártires, dentro del área de estudio, es la zona donde se concentra la mayor población que cuenta únicamente con estudios de educación básica, pero incluso al interior de la localidad, vale la pena rescatar que la UPZ de la Sabana tiene más población con educación básica, con un 30%, mientras que la UPZ de Santa Isabel solo llega al 10%. Esto puede ser explicado, en primer lugar,

porque la UPZ de la Sabana concentra menos viviendas, ya que se trata principalmente de una zona comercial e industrial, a diferencia del sector tradicionalmente residencial de Santa Isabel.

Gráfico 26 Distribución de la muestra por máximo nivel educativo obtenido y localización.



Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos levantada con encuesta a través de Facebook

El Gráfico 26 muestra la transformación del perfil educativo en medio de la transición de la población en la ciudad central, de modo que si hasta el 2009 se tenía una aparente homogeneidad en la distribución de la población por nivel educativo, a partir del 2010 la localidad de Santa Fe empieza a avanzar de manera exponencial, teniendo cada vez más profesionales especializados probablemente ubicados en los nuevos desarrollos que se han construido en la zona. Para la localidad de La Candelaria, esta evolución es mucho más lenta, pero como ya se venía advirtiendo desde los análisis censales, este crecimiento tiene que ver con la concentración y expansión de las universidades del sector. Por su parte, la localidad de Los Mártires prácticamente permanece inalterable en estas dos décadas de análisis, esto tiene que ver en gran parte porque apenas en los últimos años está viviendo su transición poblacional.

Un tema importante a señalar en este punto es que la encuesta no permite concluir si necesariamente las personas que se fueron de la ciudad central tenían un nivel educativo inferior, ya que como se verá más adelante los motivos para irse de centro no están solo asociados a la expulsión de población (Gráfico 23). Lo que sí cabe señalar es que esta segregación ‘educativa’ sirve de cierta manera para aproximarse a entender la segregación socioeconómica que se vive en la ciudad central. No es gratuito que hacia el costado norte, específicamente en el sector del centro internacional, se haya concentrado la población con mayor nivel de estudios, mientras que las personas que no cuentan con título universitario están mayoritariamente en el costado occidental y sur, reproduciendo las desigualdades que se han presentado históricamente en el área de estudio.

4.2.2. Cambios en la configuración de los hogares.

Reconocer la composición de una vivienda puede requerir de una encuesta específica solo para este tema. Pese a ello, a continuación se profundiza en los elementos señalados a nivel localidad en la sección 4.1.2., por lo que se evaluará la tenencia de la propiedad con el tipo de ocupación de los hogares para explorar en los diferentes tipos de configuración de las viviendas en las UPZ de la ciudad central.

Desde el Gráfico 22 ya se había señalado que, en promedio, el 50% de las personas que viven en la ciudad central pagan arriendo; desafortunadamente desde las fuentes oficiales que se consultaron no se logró obtener la información desagregada que permitiera entender el tipo de relación entre los hogares que conforman la vivienda, precios de arriendo y estructura de los hogares, que sirvan para profundizar en lo genérico que resulta el dato del déficit cualitativo de la vivienda. Gracias a la encuesta que se planteó para construir este capítulo, aparecen algunas tendencias interesantes que rompen la aparente unidad de la información por localidades.

Una de las conclusiones que quedó de la sección 4.1.2 es que la ciudad central mayoritariamente está conformada por arrendatarios. Esta condición de vivienda en arriendo tiene una doble problemática, donde, por una parte, a través del arriendo de habitaciones o del inmueble se puede especular con el precio en relación con las dinámicas inmobiliarias del sector, y, por otra parte, es más difícil que se den fuertes tejidos comunitarios a causa de la alta rotación de población. Si se analiza geográficamente la distribución espacial de estas viviendas en arriendo, lo que se puede encontrar es que las unidades de planeación donde más se vive en esta modalidad son Las Nieves con un 72%, y La Candelaria con un 74%, dato que es

consecuente con la gran cantidad de población estudiantil y trabajadores que hay en el sector. No es de extrañar que los servicios como las bibliotecas o la cercanía a los trabajos sean las potencialidades que más valoran los habitantes del sector, como se verá a continuación.

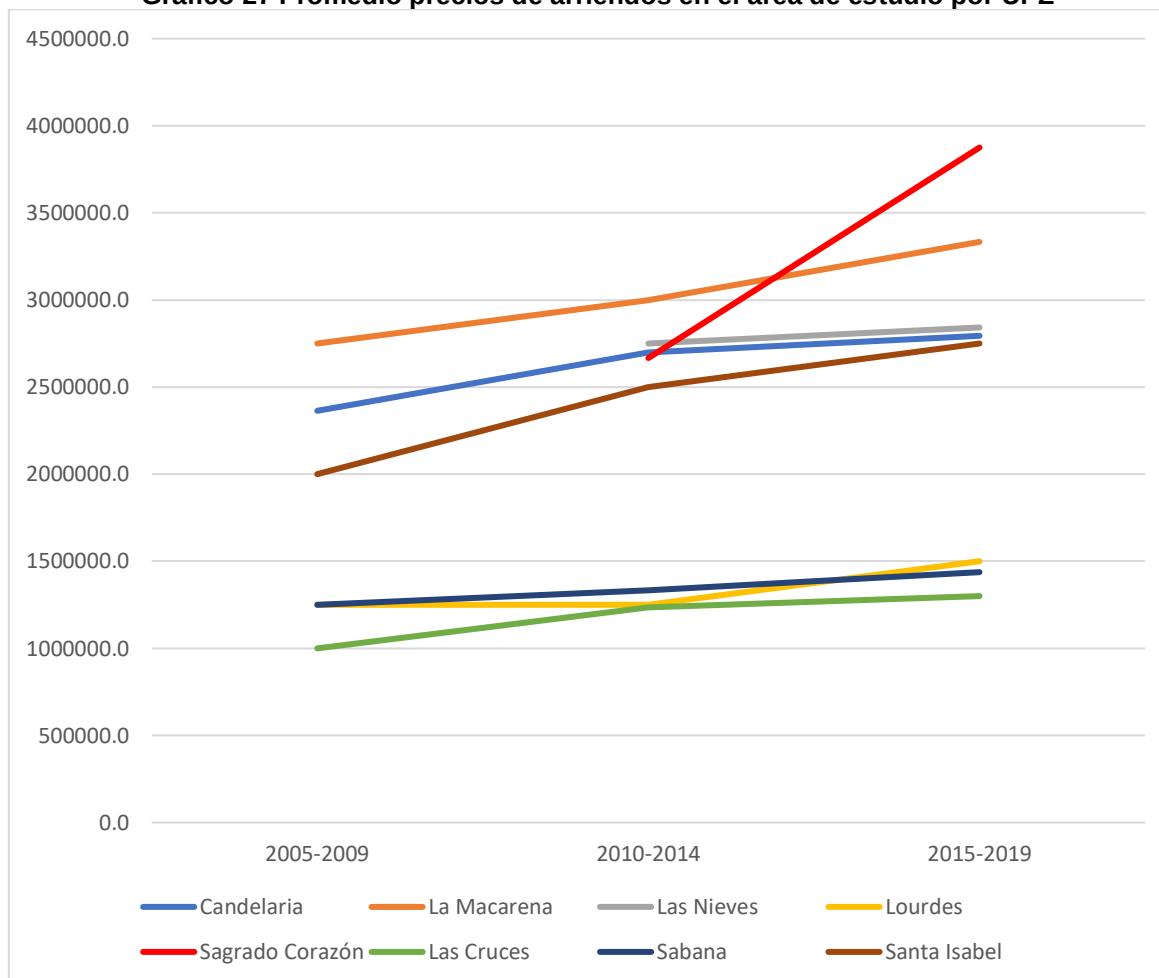
Otros dos casos que vale la pena resaltar se encuentran en la UPZ Lourdes donde, aunque la vivienda en arriendo representa el 50% de la tenencia, la vivienda en propiedad ya sea completamente pagada o en proceso de amortización de crédito se encuentra muy cercana a esa cifra, con un 42% de la tenencia, mientras que en la UPZ de Santa Isabel, el porcentaje de vivienda en propiedad asciende al 73%. La única UPZ donde se identificó un nivel cercano de vivienda en la modalidad de casa propia fue en el sector del Centro Internacional, donde casi un 30% de la población encuestada se encuentra en esta modalidad.

Aunque esto se explica en gran medida por la baja rotación poblacional que hay en estos sectores, se debe señalar que mientras que en la UPZ de Lourdes se tiene una consolidación principalmente de vivienda autoproducida para clases con un bajo poder adquisitivo, en la UPZ de Santa Isabel hay una consolidación de familias de clases medias y medias bajas que habitan allí desde hace más de dos décadas, las cuales, según el informe de la Secretaría Distrital de Planeación,⁶⁴ representan el 83% de la población del sector. Este tipo de sectores representan un potencial, en la medida que generan mayores vínculos comunitarios y una resistencia ante posibles formas de gentrificación. Aunque las UPZ de Lourdes y Santa Isabel no hacen parte estricta del área de observación que se tuvo en el capítulo 3, en un ejercicio de levantamiento preliminar se identificó que no se estaban construyendo tantos desarrollos inmobiliarios, como en el área de estudio.

La información suministrada respecto a los precios de los arrendamientos del sector solo se usa únicamente como un indicador, ya que se reconoce que es una muestra muy pequeña para ser estadísticamente representativa (Gráfico 27). Se puede ver la segregación socioespacial de la ciudad: las UPZ que tienen arriendos más baratos son Lourdes, Las Cruces y Sabana, mientras que La Candelaria o Las Nieves tienen un comportamiento muy parecido en sus precios del suelo para una clase media, que también encuentra una oferta en Santa Isabel. Sin embargo, como ya se ha dicho, los precios más elevados están al norte, concentrados en La Macarena y Sagrado Corazón (Centro Internacional).

⁶⁴ http://www.sdp.gov.co/sites/default/files/upz_no_37_santa_isabel.pdf

Gráfico 27 Promedio precios de arriendos en el área de estudio por UPZ

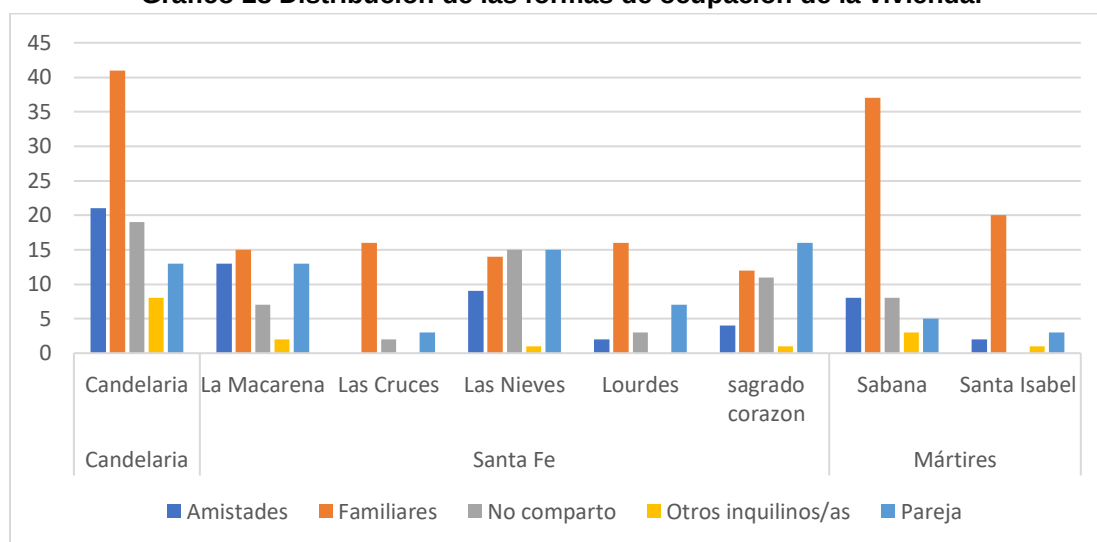


Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos levantada con encuesta a través de Facebook

Un aspecto que llama mucho la atención en el gráfico 19 es que, a diferencia del aumento de los precios del suelo de la vivienda nueva, los cuales incrementaron con una pendiente importante a lo largo del periodo de estudio, en este muestreo se ve que a partir del periodo 2010-2014, la velocidad a la que suben los precios del arriendo disminuye, a excepción de la UPZ de Sagrado Corazón. Esto sugiere que probablemente la oferta de vivienda nueva que empieza a aparecer en el sector para este periodo está influyendo en los cambios de las lógicas de comportamiento de este tipo de mercado.

Al revisar las relaciones entre las personas con las que se comparte la vivienda (Gráfico 28), tanto en la modalidad de arriendo, como en vivienda propia, lo que se observa es que mayoritariamente las UPZ son compartidas con familia o pareja. No obstante, en La Candelaria y Las Nieves, este porcentaje es casi igual al de personas que comparten con amigos, reforzando el perfil poblacional que se ha descrito para el sector.

Gráfico 28 Distribución de las formas de ocupación de la vivienda.



Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos levantada con encuesta a través de Facebook

En todas las UPZ de las localidades de estudio, el porcentaje de personas que comparte con otros inquilinos es muy reducido, tanto así, que ni en La Candelaria es realmente representativo, ya que, si bien fue en esta zona donde más encuestados respondieron esta opción, únicamente representa un 5% del total de la muestra. Esto no quiere decir que, por ejemplo, en la localidad de los Mártires donde se encuentra la mayor cantidad de inquilinatos⁶⁵ esta no sea una condición que se presente de manera frecuente, pues muy seguramente a este tipo de población no se llegó a través de la encuesta.

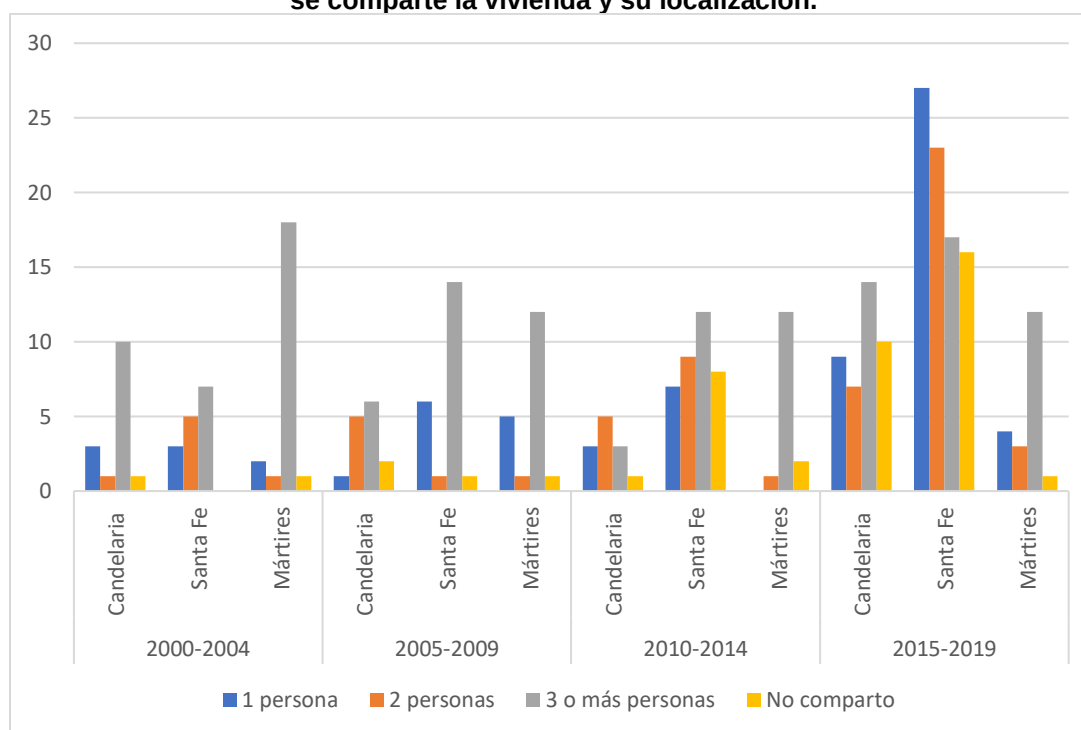
Un contraste muy interesante se da en el caso de la opción de personas que no comparten: si bien en ninguna UPZ aparece como la opción predominante, indiferente al tipo de tenencia de la vivienda, el sector que más hogares unipersonales tienes es las Nieves con un 28%, seguido del Centro Internacional con un 25% y de La Candelaria con un 18%. En principio esto plantea una contradicción interesante y es que, aunque en la ciudad central se haya aumentado la oferta de apartamentos de 25 m², la mayoría de la población sigue compartiendo su hogar, ya sea por motivos familiares, económicos o por gusto. Es por esto que se hace fundamental una última comparación entre el número de habitaciones y el número de habitantes en el hogar.

Sobre los hogares unipersonales, se debe mencionar que únicamente en las UPZ de la Candelaria y en la UPZ de Las Nieves, el 15% de las personas respondieron que en sus apartamentos tenían una habitación extra para dormir. Este número

⁶⁵ En: <https://votonacional.com.co/pemp.pdf> (Consultado el 18 de enero de 2021)

incluso disminuye al 5%, si se revisa el número de encuestados que comparten su espacio con una persona y cuentan con una habitación extra para dormir. Lo que en un principio evidencia que estos nuevos habitantes de la ciudad central realmente no tienen un excesivo espacio dentro de sus hogares, pero no se encuentran en condiciones precarias.

Gráfico 29 Evolución temporal de la muestra, en relación al número de personas con las que se comparte la vivienda y su localización.



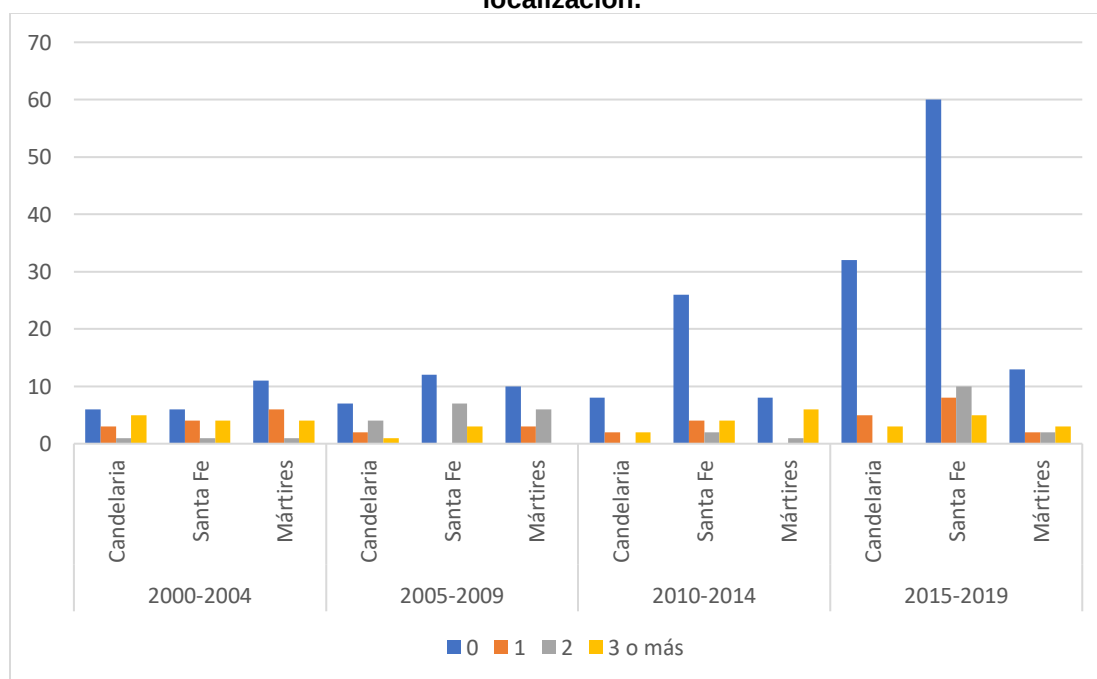
Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos levantada con encuesta a través de Facebook

Si se revisa el caso opuesto de este análisis, como son los 'excesos' de personas en relación al número de habitaciones en la vivienda, se puede ver que la UPZ Lourdes es la que más presenta este tipo de situaciones, con un 28.5% de los encuestados. Aunque en menor medida aparecen Las Cruces, con un 19%, y La Sabana, con un 16%, hay una diferencia importante a señalar en estos usos de la vivienda donde, mientras que en Lourdes estos cuartos son casi que exclusivamente compartidos con familiares, en Las Cruces y Sabana las personas encuestadas señalaron que primordialmente viven con amigos o inquilinos. A pesar de estas condiciones de tenencia desde los datos de la Encuesta Multipropósito (2017), se señala que, para las tres localidades de estudio, en el periodo 2014-2017 hubo una disminución en el déficit de vivienda -Santa Fe 14,7%→8,2%; La Candelaria 13,9%→7,6%; Los Mártires 8,5%→5,6%-(SDP, 2017), lo que supondría que en principio las condiciones de calidad de vida han mejorado.

El Gráfico 29 sirve para ilustrar cómo el fenómeno del regreso a la ciudad central empieza a experimentar unos cambios importantes en las estructuras de los hogares de forma diferenciada. Por ejemplo, en el caso de la Localidad de los Mártires, únicamente aparece una disminución significativa en los hogares que se comparten entre tres o más personas, especialmente en el caso de la UPZ La Sabana. Este tipo de viviendas con tres o más personas es la que más variaciones presenta. Más allá de un aumento en el número de personas que conforman las familias, el cual desde los datos censales se reconocía que no se está dando, no hay que olvidar, que gracias al tamaño de los antiguos inmuebles de la ciudad central que se han subdividido para cubrir esta oferta de vivienda, como caso más característico está la gran cantidad de inquilinatos que se encuentran en el sector, concentrados sobre todo en las localidades de Santa Fe y Mártires (Cardeño Mejía, 2007; Moreno Iregui, 2016).

En las localidades de La Candelaria y Santa Fe, aunque en la primera década del siglo XXI, tienen comportamientos muy similares, a partir del 2010 empieza a existir un aumento en la cantidad de personas que no comparten su vivienda o lo hacen con menos de tres personas. Para el 2015, especialmente en la Localidad de Santa Fe, aumentaron los hogares conformados por dos o tres integrantes, ubicados en la UPZ de Sagrado Corazón y Las Nieves, que son las zonas más dinámicas en la aparición del nuevo parque inmobiliario.

Gráfico 30 Evolución temporal de la muestra, en relación al número de hijos y su localización.



Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos levantada con encuesta a través de Facebook

Al revisar el número de hijos que tienen las personas encuestadas, en general se encuentra que en el centro, en las dos últimas décadas, ha existido una primacía de hogares sin hijos; sin embargo, nuevamente es en la localidad de Santa Fe es donde empieza a haber un aumento de personas sin hijos a partir del 2010, mientras que en menor medida, en La Candelaria se verá reflejado este aumento de los hogares sin hijos para el 2015. Una observación importante es que para el caso de los hogares que tienen uno o más hijos, no hay cambios significativos a señalar en ninguna de las localidades de estudio.

Los hogares de la ciudad central, empiezan a cambiar sus estructuras internas, en su composición, pero sin lugar a dudas aquellos que se encuentran en la localidad de Santa Fe, especialmente en el costado norte, como es el caso de las UPZ Sagrado Corazón y Las Nieves, es donde se hace más notorio este cambio. Para agregar más variables a este entendimiento de los nuevos perfiles de la población que ha regresado al centro, se propone cerrar con un análisis de los usos que se le da al centro como una forma de entender principalmente el impacto que tiene la localización en la decisión de vivir en la ciudad central.

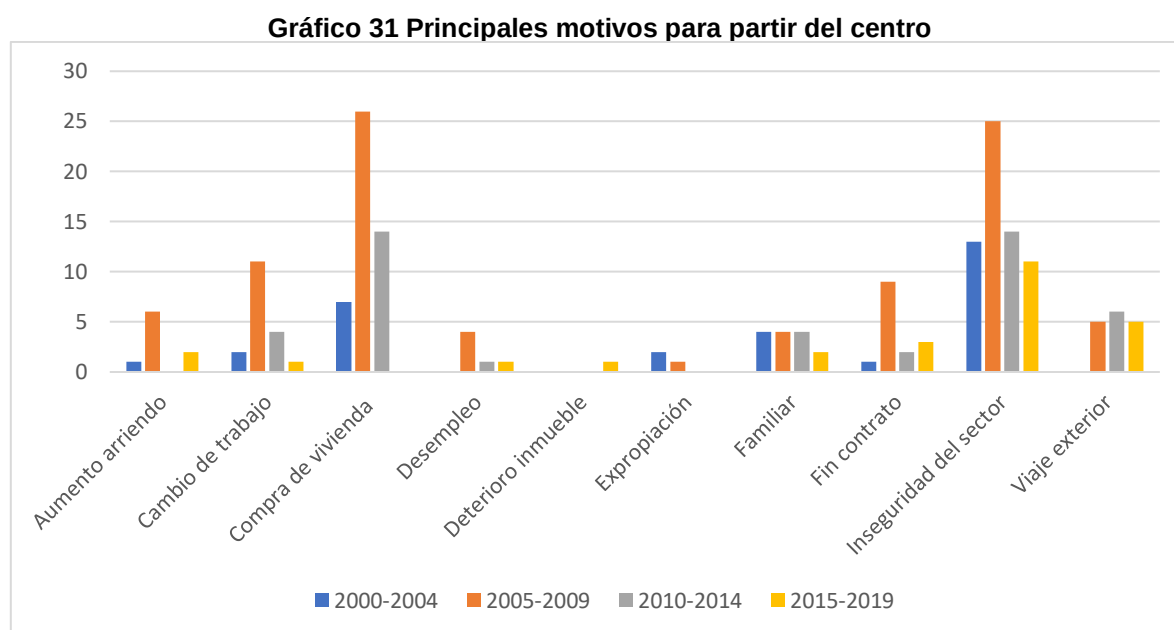
4.2.3. Percepciones y atributos del entorno urbano desde lo vivido.

El numeral anterior permitió entender cuáles han sido los cambios poblacionales que se han dado en la ciudad central, no obstante, no se profundizó suficientemente en cuáles han sido las trayectorias de estas personas. Con la información que se logró recabar a través de la encuesta base de este capítulo, se quiso hacer un acercamiento tanto al por qué las personas se van del centro, así como cuáles son las motivaciones para comprar o rentar una vivienda en la ciudad central.

Al iniciar con las personas que se han ido del centro (Gráfico 31) es interesante ver cómo en todos los periodos tanto la compra de vivienda en otro sector como la inseguridad son los principales motivos que resaltan dentro de las diferentes respuestas. La inseguridad del sector aunque había sido un factor que disminuía con el paso del tiempo, como se vio desde el capítulo 1, nunca ha dejado de ser parte de la discusión de esta zona de la ciudad. En cambio la compra de vivienda en otro sector es muy variable, tanto que para el periodo de 2015 a 2019 no hubo ninguna respuesta que señalara este motivo como una causal de salida del centro.

Asimismo, sorprende que el pico de compras de vivienda tenga su correspondencia casi idéntica con la percepción de inseguridad en el sector para los periodos de 2005-2009 y 2010-2014, donde cabe recordar que esta fue una década de grandes obras de viales en el centro como la construcción de la Avenida Comuneros y las

adecuaciones de la Carrera Décima para que pasara el transmilenio. El 30% de las personas que señalaron que compraron vivienda en otro sector, también respondieron que les parecía insegura la zona, que había mucho tráfico o que había mucho ruido, esto manifiesta las molestias que existían por el deterioro del entorno.



Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos levantada con encuesta a través de Facebook

Esta revisión respecto a las causas del desplazamiento del centro, hay que verlas con mayor cuidado. Si se observan el número de respuestas individuales asociadas a la expropiación para obras de infraestructura, al deterioro del inmueble o el fin de contrato de arrendamiento, quedan muy por debajo de la compra de vivienda y de la inseguridad, e incluso estas respuestas se encuentran al mismo nivel de motivos familiares o los viajes al exterior ya sea por motivos de trabajo o estudio.

En apariencia, las causas directas que se asocian a la gentrificación, por lo menos desde este muestreo no son tan representativas, por ejemplo, respuestas asociadas con el trato con los propietarios, el fin del contrato de arrendamiento, el aumento de las cuotas mensuales, o la expropiación estatal, no aparecen tan altas, mientras que las causas ‘indirectas’ son las que están más asociadas a la falta de acción pública sobre el centro, como es el caso de la inseguridad y el deterioro del sector.

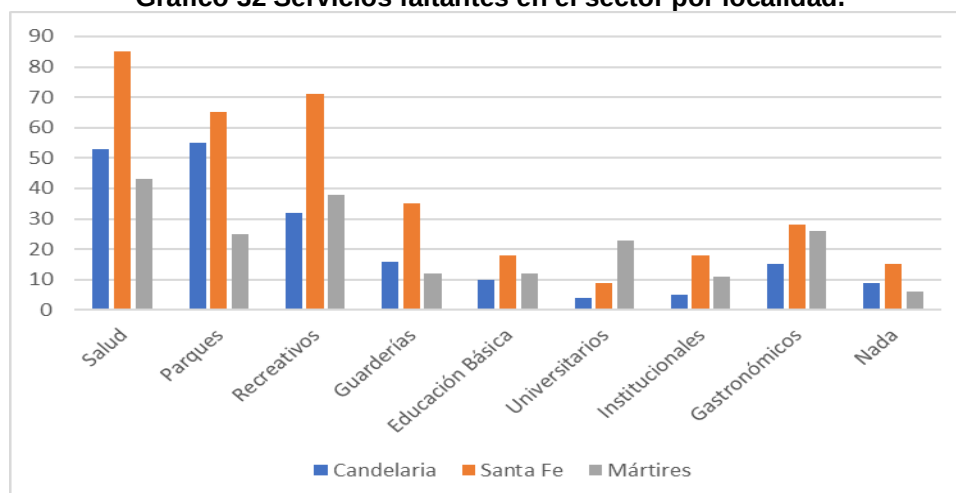
Aquí vale la pena traer la reflexión de Iban Díaz Parra (2013) quien menciona que estas causas indirectas son parte de las estrategias de los gentrificadores para iniciar el proceso de lo que él llama “*filtrado residencial*” como parte de ese proceso cíclico de la desvalorización residencial que posteriormente es aprovechado para obtener mayores capturas de plusvalías y así garantizar una circulación del capital.

Ahora bien, si además de los motivos señalados anteriormente, se le añade una lectura respecto de aquellos elementos que más hacen falta en cada una de las localidades de estudio y que, en efecto, impacta en la calidad de vida de las personas que deciden irse, se encuentra primordialmente variables como la falta de servicios de salud, los parques y los espacios recreativos (Gráfico 32). En el caso de los servicios de salud, es una pena tener en ruinas un complejo hospitalario como el San Juan de Dios, que es parte fundamental de las demandas de la población de este sector. Sin embargo, es aún más sobresaliente resaltar cómo la construcción del Parque Tercer Milenio, no llegó a solventar la necesidad de áreas verdes en la ciudad central, por lo que se caen los indicadores de espacio público de la zona versus la apropiación de estos lugares. Así mismo, a pesar de la gran oferta de espacios recreativos que tiene La Candelaria, incluso las personas que vivieron en este lugar mencionan que hacen falta espacios recreativos, y es que no se puede desconocer que finalmente la mayoría de los servicios de La Candelaria están pensados más para el turismo que para la población local.

Otras respuestas que no fueron tan significativas como el caso específico de los servicios gastronómicos que se encuentra muy por debajo de las necesidades de servicios de salud, parques y zonas recreativas, en la localidad de Santa Fe y específicamente en la UPZ Lourdes, es donde mayoritariamente hacía falta este servicio en parte porque existe una fragmentación muy marcada con La Candelaria. Asimismo hay que resaltar que, si bien la ciudad central es donde más oficinas de gobierno se concentran, aún así hay un número importante de personas que respondieron que sentían que hacían falta servicios institucionales. En este caso fue la UPZ de la Sabana donde más se señaló esta ausencia, a pesar de que las oficinas de la Alcaldía Menor de los Mártires se encuentran allí.

No sorprende que en la Localidad de Santa Fe las guarderías sean la respuesta que más predomina dentro de las personas encuestadas, especialmente en la UPZ Sabana donde hay una gran cantidad de población infantil de las trabajadoras sexuales del sector que tienen dificultades para resolver el cuidado de sus hijos (Piñeros Santamaría, 2010). Por su parte, la demanda por equipamientos de educación básica es similar a la demanda en las tres localidades del área de estudio, mientras que en los servicios universitarios hay una correspondencia entre las respuestas de las personas y el número de universidades en cada sector. Vale la pena reconocer que, en la localidad de Los Mártires además de no tener universidades, hay una población que quisiera que existieran universidades allí, lo que implica reflexionar sobre la necesidad de descentralizar la ubicación de estos centros educativos.

Gráfico 32 Servicios faltantes en el sector por localidad.



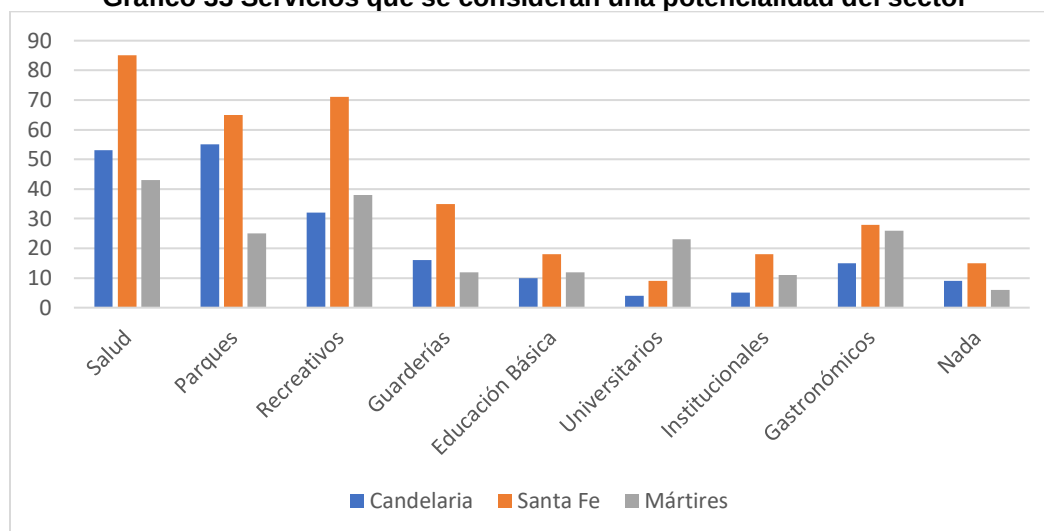
Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos levantada con encuesta a través de Facebook

Al contrario de la relativa cercanía que hay en la percepción de los elementos que hacen falta en la ciudad central, desde sus potencialidades, hay una disparidad importante dentro de las diferentes localidades. El caso de las bibliotecas y espacios culturales es un ejemplo de esto. Aunque la localidad de Santa Fe es el lugar donde más se valoran este tipo de servicios, fue en la UPZ de Las Nieves (34%) y La Macarena (26%), donde mayoritariamente se dieron estas respuestas, las cuales además estuvieron por encima de los servicios gastronómicos. En el caso de la Localidad de la Candelaria, aunque aparece por debajo de Santa Fe, realmente las personas que habitan en este sector lo que más valoran son las bibliotecas, los servicios gastronómicos y los espacios culturales.

Dos elementos llaman la atención por su particularidad, uno de ellos es que la oferta de trabajo en la ciudad central aparece por debajo de otras potencialidades como la oferta gastronómica o de transporte, e incluso aparece como de igual importancia que las universidades, lo que refleja que el centro no solo ha dejado de ser el principal polo de ofertas laborales de la ciudad, sino que la primacía de las actividades universitarias empieza a resaltar.

Por otra parte, que aparezcan los parques como parte de los elementos sobresalientes del centro, en especial en la localidad de Santa Fe, puede parecer contradictorio respecto a lo que se señaló en el gráfico anterior; sin embargo, son nuevamente las UPZ de Sagrado Corazón y La Macarena donde se resaltó esta potencialidad, en consonancia con la cercanía que hay con el Parque de La Independencia y el Parque Nacional, por lo que se insiste en la importancia de contrastar los datos de la encuesta, con su distribución geográfica.

Gráfico 33 Servicios que se consideran una potencialidad del sector



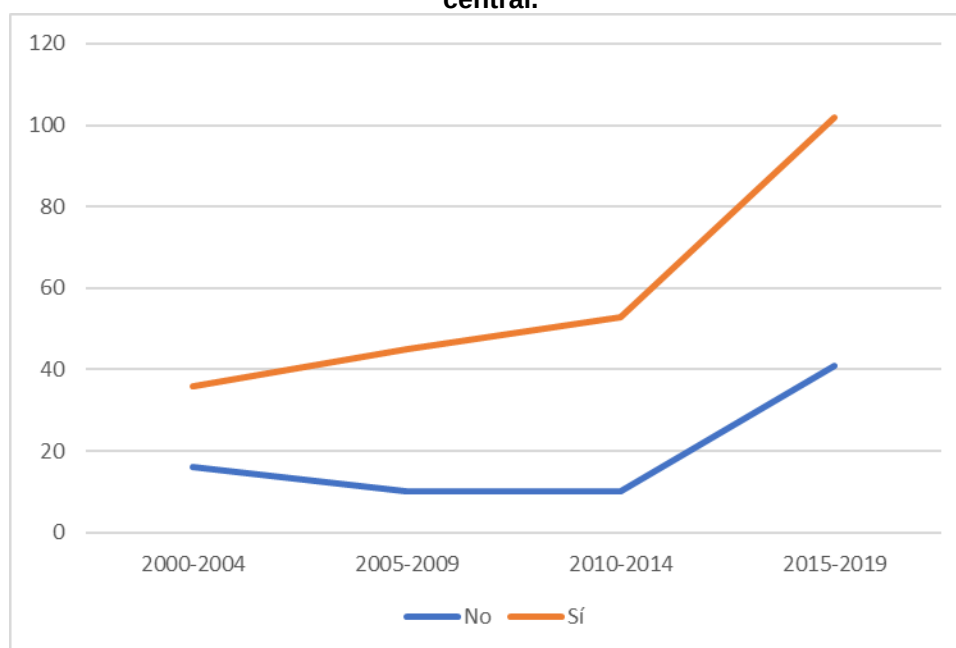
Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos levantada con encuesta a través de Facebook

Aunque los edificios patrimoniales no quedaron en una posición muy alta, ubicados solo por encima de las oficinas de gobierno y los colegios, hay que resaltar que se reconoce que este patrimonio no está solo en La Candelaria, sino que también dentro de la localidad de Santa Fe es importante, sobre todo en el área pericentral de Las Nieves y La Macarena. Aunque en el sector de Los Mártires hay una gran cantidad de patrimonio industrial, y de la primera expansión de la ciudad a occidente, no es tan valorado como lo que hegemonícamente hemos construido y transmitido que representa lo patrimonial.

Uno de los últimos elementos que se destacan, a pesar de las preferencias en el sector, es que son cada vez más las personas que realizan la mayoría de sus actividades en la ciudad central, principalmente las personas que viven en las UPZ de La Candelaria, Sagrado Corazón, Las Nieves y La Macarena. Es notorio el crecimiento que se da a partir del 2010, año crítico para muchos de los cambios que se han mencionado en este apartado.

Las personas que respondieron que no realizaban la mayoría de sus actividades en el sector principalmente viven en las UPZ de la Sabana, Lourdes y Las Cruces, donde las potencialidades de la ciudad central no aparecen tan atractivas, y uno de los pocos motivos para estar allí es encontrarse cerca de su trabajo. Este tipo de ideas es fundamental para repensar cómo están operando los discursos de mercantilización del centro en los que se exaltaba que en este territorio se tenía todo.

Gráfico 34 Distribución de personas que realizan la mayoría de actividades en la ciudad central.



Fuente: Elaboración propia a partir de base de datos levantada con encuesta a través de Facebook

4.3. Nuevos habitantes en la ciudad central, las tensiones entre la gentrificación y la resistencia.

En la sección anterior se señalaron características que ayudan a entender los orígenes de la gentrificación en la ciudad central a partir de las transiciones poblacionales. Sin embargo, esta es solo una pequeña muestra de lo que implica la gentrificación en la ciudad, por lo que se hace necesario profundizar en cómo se ha dado este fenómeno en Bogotá. Desde un posicionamiento dialéctico, como ya se mencionó al principio de este capítulo, se considera fundamental contraponer a estos desplazamientos, una fuerza que cada vez toma más fuerza como es el caso de los ejercicios de resistencia de las poblaciones locales, los cuales, lejos de dejar a los habitantes como actores pasivos en el proceso de urbanización, cada vez los pone en un lugar más central en la defensa de su territorio.

El objetivo que se plantea en este apartado no es profundizar en la ardua discusión que hay sobre la gentrificación en América Latina sino, al contrario, partiendo de las reflexiones que han hecho diferentes investigadores e investigadoras, sobre todo para el caso de Bogotá, se busca complementar la discusión teórica sobre la apropiación social del espacio como una tensión en la producción del espacio capitalista. Para el caso de la gentrificación, sin lugar a dudas hay una extensa reflexión al respecto: tan solo revisando las tesis y artículos publicados por los

investigadores de las diferentes universidades de Bogotá, únicamente en los programas relacionados con arquitectura, urbanismo, sociología o geografía urbana, se encontraron más de 20 investigaciones que abordan esta temática específicamente para el caso de la ciudad central. Mientras que encontrar información específica de trabajos que hablen sobre ejercicios de resistencia fue mucho más difícil, por lo que únicamente se encontraron seis documentos que pudieron aportar a la construcción de este apartado (Anexo No. 6).

Desde las investigaciones que abordan la gentrificación, particularmente en Bogotá, se encuentra que en muy pocas ocasiones se estudia la contraparte de la resistencia, ya que principalmente hay una búsqueda por confirmar lineamientos generales del proceso como la inminente transición sociodemográfica, pero en menor medida aparecen reflexiones que permitan entender los matices de este fenómeno en una escala más grande de análisis. Así mismo, en los ejercicios de resistencia, aunque se reconoce que son manifestaciones más recientes y, por ende, hay un menor desarrollo de este tipo de investigaciones, se empiezan a reivindicar otras voces, las cuales hacen ver que esta población es más que solo personas vulnerables.

4.3.1. La gentrificación del centro de Bogotá.

Después de tantos años de discusión sobre el significado de la gentrificación y sus orígenes, desde esta investigación no hay un interés por ahondar profundamente sobre su construcción teórica o por resaltar la importancia de la propuesta conceptual de Ruth Glass, sino que principalmente hay un interés por entender de qué manera el regreso a la ciudad central ha aportado a estos procesos de gentrificación. La principal definición que se ha utilizado a lo largo de esta investigación es el posicionamiento de Iban Díaz Parra (2016), quien no solo se queda en la importante discusión sobre el “*aburguesamiento*” de la ciudad, sino que la enmarca en el papel que desempeña el Estado, el mercado y las nuevas capas de la población que llegan al centro. Uno de los elementos que más llama la atención de este autor es que incluso se atreve a plantear un perfil típico de los “*gentries*” caracterizado de la siguiente manera:

El sujeto gentrificador ha sido ampliamente tratado en la bibliografía existente, definido de forma prototípica por una serie de elementos que, según Beauregard, componen una especie de tipo ideal weberiano. Este es recogido por David Ley como un hogar de clase media, habitualmente sin hijos, a menudo solteros, principalmente por debajo de los 35 años de edad, empleados en el sector de servicios avanzados, que reciben salarios

elevados a pesar de su edad y son étnicamente identificables con el grupo de los blancos protestantes. También se ha tendido a emparejar la gentrificación con el fenómeno de los *young professionals*, jóvenes profesionales que trabajan en los distritos financieros cercanos al centro urbano. Sin embargo, el término más utilizado ha sido el de nuevas clases medias que en la cultura anglosajona puede identificarse con el vocablo de uso más coloquial *professionals*, para hacer referencia a profesionales y técnicos, generalmente asalariados, muy demandados y con elevados patrones de consumo (Díaz Parra, 2013, p. s.p.).

Esta visión más precisa y demográfica de los gentries, sirve como base para entender perfiles más complejos que se encuentran dentro de esta vasta cantidad de población. Por ejemplo, para el caso de Bogotá, Adrián Smith Manrique (2013a) abre la discusión, al reconocer subperfiles de gentries caracterizados a partir de las formas de consumo del centro. Esta idea de **consumidores** es central en su investigación, ya que hay un giro para entender que no son solo los nuevos habitantes que llegan a estas zonas son quienes gentrifican la ciudad central, sino que también los usuarios de estos nuevos servicios son parte fundamental del proceso.

Tabla 18 Distribución de perfiles socioeconómicos dentro de La Candelaria.

Perfil socioeconómico	Descripción	Establecimientos que frecuentan
Élite	Personajes de la vida pública, con altos cargos administrativos y poder adquisitivo sobresaliente.	Restaurantes Espacios de ocio
Clase media alta	Jóvenes profesionales y técnicos que laboran en el centro de la ciudad y alrededores. Tienen una alta capacidad económica.	Restaurantes Espacios de ocio
Artistas	Poder adquisitivo mediano, pero alto capital cultural.	Restaurantes Espacios de ocio
Turistas	Turistas nacionales y extranjeros con mediano y alto poder adquisitivo.	Restaurantes Espacios de ocio Hoteles
Estudiantes universitarios	Poder adquisitivo mediano, pero que, debido a su gran número en la localidad, son clientes potenciales para el consumo.	Restaurantes Espacios de ocio Residencias universitarias

Fuente: (Manrique Gómez, 2013a, p. 97)

La Tabla 18 es construida por este autor, como resultado de una serie de entrevistas que realiza con locatarios de La Candelaria, y de su observación participante en ciertos espacios comerciales. Lo más interesante de estas cinco categorías, es que se pueden visibilizar una serie de “*agentes consumidores*” del centro, desde unas prácticas muy puntuales de las actividades que realizan en el centro (Manrique

Gómez, 2013a). Aunque esta caracterización implicó un avance importante en la forma de comprender la gentrificación, al separar residentes y usuarios, esta línea discursiva aún presenta categorías muy generales que particularmente dentro del caso latinoamericano esconde ciertas particularidades de los usuarios del centro.

Por ejemplo, en el caso de los artistas, hay una gran diferencia entre aquellos artistas consolidados que venden su obra en galerías, a diferencia de los artistas callejeros que son una población predominante sobre todo en el sector de La Candelaria (SCRD, 2007). Lo mismo ocurre con los estudiantes universitarios, donde no se puede englobar en la misma categoría a las formas de consumo de los estudiantes de las universidades privadas de élite en el sector, como la Universidad de Los Andes, Externado o Rosario, a diferencia de los estudiantes de clase media y media baja de universidades privadas como la Universidad La Gran Colombia, América, u otras corporaciones universitarias del centro (Gómez Rojas, 2011). Incluso en la categoría de los turistas, no es lo mismo el tipo de turistas que se quedan en los hostales que hay en el sector (desde 10 us noche), comparados con las personas que rentan un Airbnb, o se quedan en los hoteles de lujo como el Hotel Casa de la Vega o el Hotel Ibis (desde 40 us noche).

Asimismo, aunque desde el marco teórico que propone Adrián Manrique (2013) en su tesis de maestría señala la importancia de la clase media para entender la gentrificación, e incluso explícitamente reconoce que esta clase se diferencia de la burguesía y la clase obrera (Manrique Gómez, 2013a, p. 14), dentro de las cinco categorías que construye en la Tabla 19 únicamente aparece la idea de clase en el reconocimiento de una élite y una clase ‘media alta’, que por las características que se le atañen y en medio de las profundas desigualdades que hay en la ciudad central se dificulta realmente llegar a una diferenciación precisa de estas dos categorías. Esta diferencia se manifiesta en la tesis de María Camila Montenegro (2019), quien construye un paralelo entre la gentrificación simbólica y la aparición de nuevos tipos de locales y espacios para el turismo, pensados principalmente para personas que ni siquiera habitan el sector y que ponen en tensión constante a las necesidades de las personas que habitan la ciudad central, contra la oferta creada por y para el turismo y trabajadores del sector, quienes tienen generalmente mayores capacidades de pago que la población local, así que esta brecha entre élites y clases medias es permanente.

Este tema de las diferencias de clase es fundamental en la discusión sobre la gentrificación del centro. Para Samuel Jaramillo (2015), por ejemplo, hay que tener en cuenta que mientras en el norte del espacio pericentral se ubicaron las élites de artistas que llegaron a La Macarena de forma voluntaria, representando el perfil que

tradicionalmente se describe como el gentrification, es más difícil definir un habitante “tipo” dentro de La Candelaria, donde, por una parte, este siempre ha sido un sector con una alta rotación de población, y, por otra parte, nunca ha dejado de existir una mixtura de clases muy fuerte. Es por esto que se insiste en que la reflexión que dejan estas investigaciones reafirma una necesidad de matizar los diferentes intereses de clases, y formas en las que se da este proceso de gentrification más allá de una discusión semántica de si se debe construir un nuevo término o no.

Tabla 19 Matriz de población de gentrification a precarios urbanos.

Variables claves para diferenciar un tipo ideal de otro	GENTRIFICATION PRIONERO	GENTRIFICATION SUCESOR	TRANSITORIO	DECADENTE	PREARIO
Elección residencial	Vida urbana, arquitectura y barrio.	Vida urbana, historia del barrio, localización residencial, proximidad laboral.	Consumo del tiempo, centralidad y articulación: Localización residencial y proximidad laboral, relación precio departamento y localización.	Centralidad, estatus del barrio, articulación, localización residencial y proximidad laboral, proximidad al cono oriente.	Proximidad laboral y localización residencial más proximidad a redes sociales.
Nivel socioeconómico de los entrevistados	De ingresos superiores o similares a la población preexistente, y superiores al resto de los entrevistados.	De ingresos inferiores respecto a los gentrification pioneros, similares a los transitorios y superiores a los decadentes y precarios.	De ingresos superiores o iguales a la población preexistente, pero menores respecto a los gentrification pioneros y sucesores.	De ingresos iguales o inferiores a los residentes preexistentes, a los gentrification y transitorios.	De ingresos inferiores a los residentes preexistentes.
Trayectoria residencial y socioprofesional	Movilidad social ascendente y permanente. Proviene del cono de altas rentas o bien de comunas de ingresos similares.	Movilidad social ascendente primeras o segundas generaciones universitarias. De orígenes residenciales divergentes.	Movilidad social ascendente: algunos son primeras generaciones universitarias. De orígenes residenciales divergentes y heterogéneos socialmente.	Movilidad social descendente. Proviene mayoritariamente del cono oriente.	Movilidad social descendente y situación vulnerable. Proviene de comunas periféricas de Santiago y mayoritariamente son migrantes latinoamericanos.
Tipo de ocupación	Profesionales, científicos, intelectuales, empresarios y artistas.	Profesionales de nivel intermedio y menores casos artistas o ligados al diseño.	Profesional de nivel intermedio y técnicos.	Profesionales intermedios, microempresarios, personas jubiladas.	Trabajadores no calificados, mayoritariamente sin contratos, especialmente los migrantes latinoamericanos.
Prácticas y anclajes espacial	Elevado capital cultural. Fuerte anclaje al barrio.	Elevado capital cultural. Fuerte anclaje al barrio.	Mediano a bajo capital cultural. Le asignan al centro un lugar funcional. Fuerte anclaje metropolitano.	Bajo capital cultural. Fuerte anclaje con el cono oriente (red social y familia).	Bajo capital cultural. Fuerte anclaje al barrio y a los espacios de proximidad.

Fuente: Transcripción de tabla en: (Contreras, 2012, p. 174)

Como parte de la información que se recabó para esta investigación, principalmente se da cuenta de los habitantes del centro, por lo que una propuesta teórica que aterriza las discusiones de clase en la vivienda se encuentra en los planteamientos

de Yasna Contreras (2012), donde se reconoce que no solo la elección del lugar de residencia define al 'gentrie' sino que hay que entender las trayectorias de esta población, los tipos de ocupación y los anclajes espaciales, para ver la gentrificación como un proceso dinámico que no solo se contrae y se expande a lo largo del tiempo, sino que es un proceso en el que siempre estará presente una mezcla de habitantes.

Si se aplican los criterios que define Contreras (2012), en cuanto a los *gentries pioneros*, se podría ubicar a la élite poblacional de La Macarena y Bosque Izquierdo (Jaramillo, 2015; Luna, 2017), que llegó principalmente por la oferta cultural de La Candelaria desde la década de 1990, y que conformó un grupo de personas con un nivel educativo y poder adquisitivo alto para el sector. Una diferencia importante de estos (proto)gentrificadores es que llegaron en un momento donde aún no existía la desmedida oferta inmobiliaria que tenemos hoy, por lo tanto, la elección del sitio de vivienda tiene un interés más ligado a las potencialidades del sector y sus redes sociales que a la mercantilización de esta zona de la ciudad. No es de extrañar que durante muchos años, la élite de artistas de Bogotá se concentró en este sector.

Un elemento que valdría la pena añadir a esta categoría de los *gentries pioneros* es que, finalmente, de las personas que llegaron al centro durante las últimas décadas, ellos son los que más tiempo han permanecido, en gran medida porque fueron propietarios que adquirieron sus viviendas a precios mucho más accesibles de lo que se tiene hoy en día, adicionalmente, han sido los testigos del cambio del sector, antes y durante toda la inyección de dinero público para la recuperación de los ejes turísticos. Hasta cierto punto esto les ha permitido crear vínculos con el sector, que, pese a no ser las redes comunitarias de los habitantes tradicionales, ya empiezan a crear sus propios vínculos y formas de habitar el centro. No está de más recordar que fueron estos vecinos, los que se organizaron en contra del proyecto del Parque Bicentenario, del cual se habló en la sección 2.2.3.

En el caso del *gentries sucesor* probablemente son los que más se pueden identificar en este 'regreso' al centro, ya que en cierta medida son quienes buscan saciar esta predilección por una ubicación céntrica, como lo señala la misma Contreras (2012). Aunque los nuevos proyectos de verticalización y de adecuación de edificios patrimoniales en la ciudad central, les pueden resultar interesantes, mantienen un sesgo por ciertas ubicaciones más cercanas a sus lugares de estudio o trabajo, por lo que mayoritariamente se les podría encontrar en Las Nieves, Las Aguas y el costado norte de La Candelaria.

Esta segunda ola de migrantes intraurbanos, a diferencia de los pioneros, suelen ser profesionales especializados de la primera y segunda generación en sus familias, con trabajos estables que les permitieron acceder a una vivienda en el centro, lo que recuerda la categoría de Adrián Manrique (2013) de las clases medias altas.

Una gran diferencia entre los pioneros y sucesores es que los segundos no necesariamente tienen fuertes redes sociales con el sector, por lo que, sobre todo aquellos que llegan a las zonas de La Macarena o Sagrado Corazón, sí buscan una cercanía a sus actividades principales, como se logró evidenciar en las encuestas realizadas en el ejercicio exploratorio para esta tesis. Asimismo se reconoce que otro contraste con las personas que han llegado a Las Nieves o La Candelaria, es que, en términos de permanencia, quienes están alrededor del Centro Internacional suelen permanecer en el sector.

Temporalmente, la llegada de los gentrificadores *sucesores y transitorios* se da de forma casi sincrónica, por lo que comparten territorios similares como el caso de Las Nieves o La Candelaria, sin embargo, estos nuevos habitantes transitorios, también empiezan a ubicarse en nuevas zonas que están en proceso de recuperación, como es el caso de Las Cruces o los nuevos proyectos que se están construyendo en el borde sur de La Candelaria o en el barrio de Belén. Una de las particularidades que podemos encontrar de este tipo de población es que mayoritariamente vive en arriendo, por lo que sus periodos en el centro se vuelven transitorios en lo que usualmente encuentran un trabajo más estable o toman la decisión de comprar una vivienda en otros sectores de la ciudad que sean más económicos o que se ajuste a sus necesidades. Así mismo dentro de este tipo de habitantes transitorios se encuentran muchos de los de estudiantes universitarios especialmente de provincia, que usualmente vienen por periodos de cinco años para completar sus estudios y se regresan a su ciudad de origen, por lo que parece una característica intrínseca de esta población no tener fuertes vínculos con el sector (Gómez Rojas, 2011).

Dos consideraciones importantes se deben hacer dentro de esta categoría de los *gentries* transitorios a partir de sus características socioeconómicas. La primera es que, si bien en relación con la población tradicional, por ejemplo, de zonas como Las Cruces, este tipo de arrendatarios contribuye con la gentrificación del barrio, no son parte de la élite que llegó al espacio pericentral norte y únicamente están buscando una oferta que se ajuste a su presupuesto, a la vez están más cerca a sus zonas de trabajo o estudio. De igual forma, la segunda consideración, es reconocer que parte de estos *gentries* transitorios vienen de un ascenso social, de

personas que buscan ser propietarios en el centro, y encuentran una oferta bien localizada y a precios no tan altos en el sector occidental del pericentro, donde se está abriendo una nueva oferta de vivienda para esta clase media emergente. Sin embargo, en este ciclo dialéctico finalmente siguen siendo gentrificadores tanto en las zonas donde son arrendatarios como en las nuevas zonas que empiezan a comprar viviendas, como en el Ricaurte o Samper Mendoza. Lo que abre una pregunta que quedará desarrollada a manera de reflexión final en el próximo capítulo: ¿quiénes tienen derecho al centro?

La categoría de los habitantes *decadentes* es más difícil de identificar desde las encuestas o desde la temporalidad que se escogió para esta investigación, ya que llegaron al mismo tiempo y a las mismas zonas de muchos de los gentrificadores transitorios, incluso desde las descripciones de Contreras (2010) de la Tabla 19 se evidencia que en términos educativos o laborales tampoco representan muchas diferencias. Probablemente donde mayoritariamente se pueden identificar es a partir de dos grandes características, como son la conformación de los hogares y la materialidad de los mismos.

Esta clase media o media baja, usualmente es la que está compartiendo con amigos o con otros inquilinos, bajo una necesidad funcional de habitar el centro, lejos de su visión como objeto de consumo que está presente en menor o mayor medida en las diferentes capas de la población. En la encuesta de esta investigación, se pudo ver que a este grupo le preocupaban más los servicios básicos del sector, como es el caso de guarderías, escuelas o parques, que las ofertas gastronómicas o los espacios de entretenimiento.

Esta población de *decadentes* se localiza en el cono occidental y sur del espacio pericentral, sobre todo en barrios como Las Cruces, Lourdes, Egipto, Ricaurte, entre otros. Ya desde las discusiones de la sección 4.2.2, se venía reconociendo que una característica especial de este tipo de habitantes es la configuración de sus hogares, donde, usualmente, la cantidad de ocupantes y hogares son mayores al número de habitaciones con las que cuenta la vivienda. Esto no quiere decir que en La Candelaria o en Las Nieves no se encuentren este tipo de habitantes; al contrario, esta es una de las ofertas que tiene el sector de forma tradicional. En el caso del espacio pericentral norte, este tipo de oferta para habitantes ‘decadentes’ la asumen los barrios populares como La Perseverancia, o algunas zonas de los barrios San Martín y San Diego.

Es importante mencionar que en términos porcentuales, por lo menos desde la muestra que se realizó para esta investigación, dentro de esta categoría de habitantes precarios, que comparten sus inmuebles con otros inquilinos o tienen una ocupación más alta de habitaciones que de personas en el hogar, entra por lo menos el 33% de la muestra, lo que por lo menos pone a consideración que en esta transición poblacional que vive el centro, una tercera parte pertenece a un grupo grande que en vez de ser gentrificadores de clases medias y medias altas, realmente aportan al déficit de vivienda, al no tener una oferta de vivienda digna para todas las capas de la población en la ciudad central.

Por último, los habitantes *precarios*, quedaron fuera de este ejercicio exploratorio, al tener como base una metodología basada en encuestas por internet. Únicamente podríamos acercarnos a aquellas condiciones donde existe un ‘hacinamiento’, identificadas especialmente en la zona de la UPZ de Lourdes, Las Cruces y Sabana. Sin embargo, en términos generales, se reconoce que en esta investigación, no se abordó este tipo de habitantes precarios que se asientan especialmente en viviendas comunales en arriendo tipo inquilinatos, que sigue con una demanda en la actualidad, la cual, aunque en un principio respondía principalmente a una migración interna de personas que preferían llegar al centro para encontrar mayores oportunidades de trabajo, en los últimos años se ha complejizado con la migración internacional de personas que buscan un lugar para habitar diferente a la calle.

Para cerrar esta sección se quiere resaltar que gracias a estas dos últimas categorías, Yasna Contreras (2010) visibiliza que en medio de este regreso a la ciudad central no han llegado únicamente grupos de élite, sino que la complejidad de este fenómeno es tal que se necesitan superponer distintas capas geográficas, económicas y sociales para poder entenderlo, sobre todo si se tiene en cuenta que las dinámicas socioeconómicas en los contextos latinoamericanos tienen brechas mucho más profundas que las que se identifican en los casos europeos o norteamericanos, de donde usualmente se suelen tomar las reflexiones teóricas de estos temas.

4.3.2. Los ejercicios de resistencia en medio de la transición poblacional.

A la par que se dan los procesos de gentrificación, como una reacción dialéctica, se hace cada vez más frecuente que aparezca esta fuerza en sentido contrario, que corresponde con los ejercicios de resistencia en contra de los procesos de desplazamiento. La población local deja de ser un actor sumiso en los procesos de urbanización y se empieza a organizar para permanecer y defender sus territorios.

Aunque este es un proceso que se ha presentado históricamente, una particularidad que se encuentra en las dinámicas contemporáneas en la ciudad central es el uso del patrimonio como parte de las estrategias de defensa, así como un mayor conocimiento de las potencialidades urbanísticas y económicas de estos sectores⁶⁶.

Los lugares donde se han dado este tipo de ejercicios responden a las dos tensiones que se estudiaron en los capítulos pasados: de un lado se tienen los lugares donde hay una intención de dominar el territorio por parte del Estado, como es el caso del conflicto de los comerciantes en el barrio Santa Bárbara por la construcción del Proyecto Ministerios, y, de otro lado, las zonas donde hay un fuerte interés por la capitalización de las brechas de renta, la privatización del espacio y la circulación del capital, que se ve en Las Aguas siendo el ‘vecino incómodo’ de la Universidad de Los Andes, o en los nuevos conflictos que se han suscitado en Belén o San Martín en torno a la construcción de nuevos desarrollos inmobiliarios.

Las formas de actuar de estos colectivos se estructuran en diferentes esferas que no solo se quedan en la que más suena en medios, como son las manifestaciones a través de las marchas o actos políticos en el espacio público, sino que se empiezan a reconocer vínculos entre lo político, pedagógico y las acciones territoriales (Helda, 2021). Tres tesis van a ser fundamentales dentro de la información base para este capítulo, como son: el trabajo de Jennifer Aguirre (2012) *Colectivos urbanos frente al Plan Zonal Centro de Bogotá*; La investigación de Juan Camilo Vargas (2015) *El centro histórico en resistencia: acciones colectivas frente a procesos de gentrificación en Bogotá D. C – Colombia*; Así como la tesis de Michael Tache (2020) *¿Gentrificación en el centro de Bogotá? Las estrategias de los movimientos sociales frente al cambio urbano (2007-2018)*, quienes vinculan la interacción entre los instrumentos de planificación, la circulación del capital y el binomio desplazamiento/resistencia, a partir del cual se construye la argumentación crítica de este capítulo.

Aunque hay una aproximación metodológica distinta entre la información presentada en los apartados anteriores y el análisis que se muestra a continuación, principalmente por el tipo de datos y de la población que ha sido central en la discusión. La continuidad se genera, no solo desde la integralidad de los efectos de la gentrificación sino desde la consonancia de los procesos de urbanización que llevan a preguntarse cuál es el papel que juegan las personas que han llegado al centro en medio de este regreso a la ciudad central y en qué pieza del engranaje de la circulación del capital se les podría ubicar.

⁶⁶ Ver entrevistas a la población local en el marco de las protestas del ‘Centro no se vende’ en: https://www.youtube.com/channel/UC5w8aXWLu5vY3_PUeQk28eA (consultado el 3 de enero 2022)

- *Procesos contemporáneos en las luchas de resistencias*

Jennifer Aguirre (2012) señala que el parteaguas de los procesos de resistencia dentro de lo que esta tesis ha llamado el regreso a la ciudad central se puede rastrear hasta los procesos de construcción del Parque Tercer Milenio a finales del siglo XX, donde, como un efecto colateral a la demolición del cartucho, se empezaron a afectar otras zonas aledañas que no contaban con la misma problemática social. En reacción a este proceso, en el año de 1999, se creó la Asociación Barrio San Bernardo, con el fin de buscar la modificación de los límites del proyecto del parque para que sus manzanas no fueran demolidas. Desafortunadamente, como lo menciona Edgar Montenegro (2012), integrante del Comité Cívico del centro, “[e]sta asociación funcionó unos años, pero finalmente pudo más el proceso, como lento, de la ERU, tratando de ir convenciendo a la gente por una razón y por otra” (entrevista citada en Aguirre, 2012, p. 30). A pesar de que no se detuvieron las obras de estos proyectos, este colectivo consiguió que se delinearan los primeros esbozos del “*Mandato popular del centro*” (Aguirre, 2012, p. 32), el cual tenía como objetivo señalar la importancia de la participación de las comunidades en los desarrollos que se realicen en el centro, por lo que aparentemente a partir de allí es que se vuelve más recurrente el levantamiento de las voces de las comunidades.

Para Vargas (2015) y Tache (2020), a diferencia de Aguirre (2012), señalan que el antecedente más importante de los ejercicios de resistencia es la conformación del comité “*San Juan de Dios de Todos*”, el cual se conforma por un grupo de trabajadores que querían evitar el inminente cierre del hospital del año 1999. Más allá de cuál proceso fue el primero, en lo que concuerdan estos tres autores es en reconocer que gracias a estas primeras alertas las comunidades comenzaron a estar más pendientes a las acciones en sus territorios. Como una continuidad de este ímpetu de las resistencias en el centro, se encuentra la creación en el 2009 de la Asociación de Propietarios, Poseedores y Comerciantes del Barrio Las Aguas (ASOAGUAS), la cual nace como una organización que se oponía al PPRU Triángulo de Fenicia propuesto por la Universidad de los Andes (Tache, 2020). Uno de los elementos que toma este colectivo, es crear el eslogan “*No se tomen Las Aguas*”, para conjugar el nombre del barrio con un elemento tan simbólico como es el agua para posicionar su discurso de resistencia.

Dentro de este proceso se pudo evidenciar que los habitantes de este sector no solo defendían su patrimonio (familiar), sino que reconocen que a través de estos procesos de expulsión se pierden tanto los tejidos sociales como la historia de la ciudad. Dentro de su proceso de reflexión reconocen a la Universidad de los Andes

como el principal agente gentrificador del sector, al iniciar toda la elaboración del Plan Parcial de Renovación Urbana sin tener en cuenta a la población. Posteriormente, cuando se dieron cuenta que había una comunidad organizada, la universidad empezó a dar una serie de ‘compensaciones’ las cuales, según los vecinos, ni eran consecuentes con el valor de sus predios y las estructuras de los hogares que allí se encuentran, pero sobre todo, reconocían que no había una garantía para permanecer en el sector, después de que los precios empezaran a subir a causa de los nuevos usos de soporte de la universidad que han llegado al sector en las dos primeras décadas del presente siglo.

En la actualidad, como parte indirecta de este proyecto, que incluye la construcción de City U y de la Cineteca Distrital, ya se empiezan a ver “*estocadas simbólicas*” (Hiernaux y González, 2014) o indicios de “*gentrificación comercial*” (Cordero y Salinas, 2017), a través de la transición de los comercios tradicionales del sector, que pasaron de ser tiendas de barrio a volverse comercios de lujo que responden a la demanda de los estudiantes de la Universidad de los Andes, quienes pertenecen a un estrato socioeconómico medio alto y alto.



Imagen 44 Logotipo del Comité No se tomen “Las Aguas”.

Fuente: <https://www.facebook.com/NosetomenLasAguas/>
(consultado el 20 de marzo de 2022)

A nombre del colectivo no se tomen las aguas, tenemos el propósito es defender nuestras propiedades, defender los intereses colectivos, no solamente multifamiliares, sino de todo el conjunto, de todo el barrio, que componen Las Aguas. Un barrio que lleva de constituido más de 100 años. Pero que hoy estamos a puertas de que la Universidad de los Andes, pueda en este momento desaparecerlo (entrevista a Farid Polanía, 2013, vecino del sector de Las Aguas).⁶⁷

⁶⁷ Entrevista disponible en video, en : https://www.youtube.com/watch?v=V_ju_iBYtBk (consultado el 22 de enero del 2022)

Gracias a este esfuerzo colectivo, desde el Decreto 420 de 2014 que contempla la adopción del PPRU, se ha logrado modificar el proyecto; tanto así que aún para el 2020, se puede encontrar el Decreto 227, bajo el cual se le siguen haciendo modificaciones a las condiciones de desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística del Plan.

De forma simultánea empieza a consolidarse el colectivo *“El centro no se vende”*, conformado por vecinos y comerciantes del barrio Santa Bárbara que se han visto afectados por la compra y expropiación de sus predios para realizar el Proyecto Ministerios (Sarmiento, 2016). Esta propuesta que viene dirigida desde el nivel nacional, bajo un ejercicio clásico de dominación e imposición normativa, donde si bien, se establecieron una serie de canales de comunicación con la población local a través del Comité Cívico del Centro, únicamente se limitaron a una serie de reuniones donde solo se informa sobre el requerimiento de los predios, para la construcción de lo que desde el gobierno nacional se define como un *“importante proyecto para el desarrollo del país”* (J. Vargas, 2015, s.p.).

Así como sucedió con el proyecto de Progresía Fenicia, la comunidad cada vez se encuentra más al tanto de sus derechos, por lo que deciden plantear varias estrategias para resistir ante las presiones que empieza a ejercer el mismo Estado. Algunos de los argumentos que ponen sobre la mesa muestran el cambio de la relación que tienen con su patrimonio, donde por ejemplo se enfatiza que este proyecto se encuentra dentro de los límites de protección del Centro Histórico declarado como Monumento Nacional, por lo tanto no se podría llevar a cabo las demoliciones exhaustivas que se planean para la zona y que ya se describieron en el capítulo 1.

Adicionalmente, se debe reconocer que el valor de cambio de sus predios está asociado a la localización en la que se encuentran, así como al valor de uso enlazado con las relaciones que se han tejido a lo largo de la historia del sector. Aunque se les ofrezca una reubicación, en consecuencia, saben que no hay forma de compensar las condiciones que tienen actualmente, no solo porque económicamente las compensaciones son insuficientes, sino porque las actividades que ellos desempeñan ya habrían constituido un cluster que no se puede replicar en otro sector por las dinámicas tan específicas que hay en esta zona de la ciudad central.

Me hicieron una oferta de compra, del bien inmueble con unos precios irrisorios, entonces, con eso que pagan acá, que estamos localizados en el centro de Bogotá, a una cuadra de la Casa de Nariño, en la esquina del Batallón Guardia Presidencial. Una ubicación igual o parecida no se consigue en ninguna parte de Bogotá, con el precio del metro cuadrado que ellos nos están ofreciendo (entrevista a Oscar Gaitán, 2015, comerciante del sector de Santa Bárbara).⁶⁸



Imagen 45 Logotipo del Comité El centro no se vende.

Fuente: <https://www.facebook.com/El-centro-no-se-vende-459418457470061/>
(consultado el 20 de marzo de 2022)

Las demandas de este colectivo, se empiezan a consolidar en la continuación del ya mencionado Mandato Popular del Centro, bajo el cual, y desde su primer punto, lo que se buscaba era una *“[r]eal participación decisoria de los propietarios, poseedores y arrendatarios en los planes y proyectos de renovación urbana”*⁶⁹ que se lleven a cabo dentro de la ciudad central. Este punto es fundamental, debido a que a casi una década de haberse realizado las primeras reuniones del Comité Cívico del Centro en búsqueda de la defensa de San Bernardo, el Estado, sistemáticamente, sigue viendo los procesos participativos como reuniones de divulgación, más que entender la importancia que tiene la integración de las voces de los ciudadanos y ciudadanas al momento de desarrollar los diferentes proyectos que tienen un fuerte impacto sobre los habitantes del centro.

A pesar de la falta de claridad de muchos elementos técnicos del Proyecto Ministerios (Vargas, 2015) y de los esfuerzos para dialogar con el gobierno nacional, el proyecto ha ido avanzando paso a paso, siempre bajo la justificación que el *“bien común”* está por encima de los intereses particulares (Aguirre, 2012). Esto transmite un mensaje claro para los vecinos: desde las memorias colectivas y el patrimonio,

⁶⁸ Entrevista disponible en video, en: <https://www.youtube.com/watch?v=e8nymevBP3w> (consultado el 20 de marzo de 2022)

⁶⁹ <https://cumbrepopularurbana.wordpress.com/2015/06/06/mandato-popular-del-centro/> (consultado el 20 de marzo de 2022)

se siguen sobreponiendo los intereses de la visión del [re]desarrollo que se plantea desde el nivel nacional y, en últimas, sus demandas y derecho a la ciudad, así como la conservación de los tejidos históricos, no son del interés del Estado.

Por último, dentro de los casos que se querían resaltar en esta discusión sobre los ejercicios de resistencia, se tiene la organización de la comunidad del barrio Belén, la cual, si bien ya había sido afectada fuertemente en la década de 1980 con la construcción del proyecto de la Nueva Santa Fe, y posteriormente en la década del 2010 con la construcción de la Avenida Comuneros, en la actualidad se vuelve a generar un conflicto en este territorio a partir de la construcción del proyecto “Montfort Suites Royal”, en los predios del seminario que había sido donado por el gobierno japonés para hacer un espacio comunitario⁷⁰.

Para este caso la comunidad ya tenía varios referentes de los ejercicios que se mencionaron anteriormente, donde se ve que ponen en práctica tanto la acción política de manifestarse en las plazas, construir comunidad con ejercicios como el de “Casa B” (Helda, 2021), e incluso entendiendo ya las plusvalías al reconocer que sus casas no solo tienen un valor asociado al inmueble, sino que fundamentalmente son deseadas por su ubicación estratégica en el sector. Debido a que la comunidad se empezó a dar cuenta que la construcción de Momfort Suites Royal, activó una serie de negociaciones privadas, que se llevaron predio a predio, y entendieron que una de las formas más efectivas de resistir es desde la colectividad y desde las organizaciones vecinales, por lo que consideran que su patrimonio más importante es su tejido social.

Les han llegado a decir a los vecinos que le compran el terreno en 180 millones de pesos por mucho, sabiendo que cada apartamento de ellos vale 200 millones de pesos que obviamente la comunidad no va a mudarse con sus familias a un apartamento de esos. Y si se van más lejos pues pierden la ventaja, de que ellos ya tienen una vida ya hecha aquí, pierden la ubicación estratégica que tiene el barrio para la ciudad y pues pierden toda la cultura que se crea en el barrio Belén como comunidad (entrevista a Laura Fonseca, 2021, lideresa de procesos en Casa B).⁷¹

⁷⁰ PODCAST. El casero nos corrió https://soundcloud.com/webmaster-idpc/cap-2-el-casero-nos-corrio?in=webmaster-idpc/sets/podcast-patrimonios-en-plural-serie-sonidos-del-territorio-centro-historico&fbclid=IwAR3hu6rP9_Hfe7e6l7SPjU6_ajO0T9bnM0INCVFSkynj46eb87ZHZhmHDow

⁷¹ Entrevista disponible PODCAST. El casero nos corrió. (consultado el 20 de marzo de 2022)



Imagen 46 Colectivo arriba los de abajo

Fuente: <http://caldodecultivo.com/ARRIBA-LOS-DE-ABAJO>

(consultado el 20 de marzo de 2022)

Este tipo de reflexiones es más clara en el caso de los ejercicios de resistencia de La Perseverancia, donde a pesar de que propiamente al interior del perímetro del barrio no se han presentado mayores casos de desarrollos inmobiliarios, sí hay pequeños cambios en los grupos poblacionales que los habitan y en las dinámicas de los mismos vecinos del barrio, quienes aprovechan la cercanía con el centro para rentar sus habitaciones o cuartos de azoteas por Airbnb. Esto ha generado un conflicto al interior de la comunidad que siente que se deberían tomar acciones en conjunto, ya que este tipo de actuaciones individuales rompen los tejidos que generaban la cohesión de las acciones de resistencia.

La forma cómo se ha decidido atacar este problema es a través de experimentos pedagógicos y, específicamente, bajo proyectos artísticos como “*arriba los de abajo*”⁷², el cual se toma la Plaza de Mercado, como uno de los símbolos más reconocidos del barrio, desde allí se empiezan a articular acciones barriales con las cuales se busca reafianzar la identidad del barrio y se dialoga con los vecinos para que tengan presente los efectos a largo plazo de este tipo de soluciones.

4.3.3. Transición poblacional y los procesos de desplazamiento y resistencia de la ciudad central.

La transición poblacional que ha vivido la ciudad central, no se puede entender únicamente desde una caracterización de los perfiles de los nuevos habitantes, sino que es fundamental reconocer cómo los cambios de usos o la llegada de nuevos habitantes son fundamentales para entender los procesos de desplazamiento y resistencia. Si bien la respuesta más estudiada ha sido desde los procesos de

⁷² <http://caldodecultivo.com/ARRIBA-LOS-DE-ABAJO> (consultado el 20 de marzo de 2022)

gentrificación tan cotidianos en la urbanización contemporánea, el entendimiento de esta fenómeno resulta incompleto sin visibilizar los ejercicios de resistencia que tiene la población local. Por ejemplo, si se lee al revés este último subcapítulo, se hace evidente que los principales ejercicios de resistencia que se registraron no se dieron precisamente en contra de los nuevos habitantes del sector, sino que se dan en contra de los grandes actores que dominan el regreso al centro como es el caso de las instituciones del Estado y los desarrolladores inmobiliarios, quienes realmente tienen la capacidad suficiente para generar cambios irreversibles en los territorios donde han realizado sus intervenciones. Por esta razón, desde las comunidades, como en el caso de La Perseverancia, se empieza a reconocer que es muy importante atacar este primer ciclo de “activación” de los territorios, que viene seguido de la llegada de grupos de mayores niveles socioeconómicos que terminan de configurar este proceso.

Esta diferencia que resulta tan sutil es fundamental para consolidar una teoría de la gentrificación vista desde los ejercicios de resistencia, cuyo eje de análisis es la interacción de la comunidad con otros tres diferentes: las instituciones de gobierno, los grandes capitales y las intervenciones puntuales.

Tabla 20 Algunas de las iniciativas de resistencia en la ciudad central.

Proyecto	Iniciativa	Actuación urbanística
Progreso Fenicia	Privada (U. de los Andes)	Plan Parcial de Renovación Urbana
Proyecto Ministerios	Pública (Gobierno Nacional)	Obra prioritaria “bien común”
Monfort Suites Royal	Privada Desarrollador inmobiliario	Compra directa predio
Proyectos Perseverancia	Privada Población local	Aperturas de Airbnb en predios privados.

Fuente: Elaboración propia.

En primera instancia, en cuanto a las relaciones de resistencia frente a las actuaciones del Estado, prácticamente no han tenido mayores impactos contra una razón/dominación que se impone sobre los derechos colectivos de las comunidades. Si bien solo se mencionó el Proyecto Ministerios, donde hubo un gran movimiento de vecinos que se oponían a su construcción, a través de las actuaciones de la construcción de la Avenida Comuneros o incluso de las diferentes calzadas de Transmilenio que cruzan la ciudad central, se ve cómo el Estado ha usado su máquina demolidora para liberar un territorio a los intereses del capital, lo que probablemente, aunque desde la literatura sobre urbanismo, y principalmente

desde la sociología jurídica, se señala que el Estado no es un “sujeto”, y por ende no tiene agencia, por lo que únicamente se le da el papel de facilitador de condiciones para que ocurra el fenómeno. No se puede desconocer que las actuaciones de las instituciones estatales han iniciado los más grandes procesos de gentrificación en este regreso al centro.

Esta afirmación que se propone de manera tan contundente, viene de reflexiones donde el afán de realizar proyectos de renovación urbana, como el PPRU Estación Central, sin tener una certeza frente al interés de los desarrolladores para concretar la propuesta, terminaron por desplazar a los vecinos del barrio La Alameda, para dejar un vacío urbano que lleva casi una década sin tener ninguna función urbana. Asimismo está sucediendo con la construcción del Proyecto Ministerios, que paulatinamente ha ido avanzando en la demolición de las manzanas, pero en la ejecución del proyecto no se materializan avances.

Para la comunidad, sobre todo de las zonas más vulnerables al occidente y sur del área pericentral, bajo este tipo de actuaciones, les queda claro que son “*el patio trasero*” (Vargas, 2015, p. 77) que debe ser saneado a través de esta transición poblacional, donde no hay espacio para aquellos habitantes tradicionales de menos recursos, a quienes o se les reubica fuera de sus sectores, o se les da compensaciones económicas que no son suficientes para poder establecerse cerca de las zonas que ocupaban anteriormente. Aunque desde una visión un poco más acotada, se puede ver cómo mientras a los vecinos de Bosque Izquierdo y La Macarena, se les prestó más atención a sus demandas respecto a la construcción del Parque Bicentenario, el cual, aunque se llevó a cabo si se le realizaron diversos ajustes al proyecto original.

Desde la interacción de los grandes capitales contra la población local, se puede ver que contra proyectos como Progresía Fenicia, las comunidades han tenido mayores formas de resistencia a partir de los marcos jurídicos locales que les permite, hasta cierto punto, hacer algunas modificaciones a los proyectos macro sobre sus territorios. Desafortunadamente este no es un pulso entre actores que tengan una misma capacidad de disputa sobre el territorio, ya que mientras que las comunidades locales luchan desde su condición de propietarios y desde el mayor o menor conocimiento de los marcos normativos locales, los grandes capitales suelen ‘atacar’ a través de su asociación con el Estado quien aprueba sus actuaciones a través de los instrumentos normativos como los planes de renovación urbana, e incluso los mismos planes de protección del patrimonio como se veía en el Capítulo No. 2.

El factor decisivo en ese tipo de pulsos termina siendo, en muchos casos, la llegada de inversiones a los diferentes sectores de la ciudad. Y es que el Estado, ahora sí ejerciendo su papel de árbitro, suele inclinar la balanza a los intereses de los grupos que dinamizan la circulación del capital en la ciudad central. En esa medida, si bien el Estado es el actor que crea las diferentes opciones para que los desarrolladores realicen las grandes transformaciones del centro, los grupos hegemónicos, como los grandes desarrolladores inmobiliarios o las universidades privadas terminan decidiendo si validar o no las actuaciones urbanísticas, y en muchas ocasiones, son ellos mismos quienes negocian las compensaciones urbanísticas de sus proyectos.

Ahora bien, entre las acciones más focalizadas de pequeños desarrolladores y las resistencias locales, se puede evidenciar que empieza a haber una conciencia de los habitantes frente a las transformaciones que se perciben en el espacio urbano, principalmente a partir de los cambios de uso o a los incrementos excesivos de los servicios en el sector, por lo que se logró identificar de forma temprana, en la llegada de proyectos como Momfort Suites Royale una amenaza.

En este tipo de actuaciones, hay dos formas de ‘tenencia’ que se ven afectadas: por una parte, se encuentran los arrendatarios de los inmuebles que se van a demoler para hacer un nuevo proyecto, los cuales usualmente no tienen ningún tipo de garantía frente a su posibilidad de resistir; por otra parte, se encuentran las luchas de los vecinos de estos proyectos, quienes únicamente pueden apelar a la construcción de tejidos comunitarios, para defender mayoritariamente su territorio. Especialmente esta segunda condición es fundamental, ya que hasta cierto punto, estos desarrollos son posibles gracias a que los propietarios de estos terrenos terminan accediendo a la venta de sus inmuebles, por lo que es mucho más fácil que en zonas como Las Nieves o el Ricaurte, donde no hay fuertes tejidos comunitarios por su constante transición de población y servicios, se venden más fácil los terrenos. En zonas como La Perseverancia o Belén, que tradicionalmente han sido barrios predominantemente de vivienda con comunidades mucho más cercanas, a la primera señal de cambios de uso, los barrios se encuentran más articulada para poder establecer los mecanismos de defensa.

Un elemento que no se puede dejar por fuera es que, si bien estas actuaciones puntuales de proyectos que aparentemente se construyen de manera individual no tienen el impacto de las grandes operaciones urbanísticas, es que en medio del regreso a la ciudad central, este tipo de proyectos han actuado de forma sincrónica por lo que su relevancia debe ser entendida en una escala mayor de análisis, donde se pueda evidenciar que las presiones urbanísticas que generan sobre la población local terminan siendo tan fuertes como la de los actores con grandes capitales.

Para cerrar este apartado se quiere dejar dos reflexiones acerca de esta tensión desplazamiento/resistencia, las cuales tienen el objetivo de cuestionar tanto la discusión teórica, como la información empírica. En primer lugar, si bien al principio del capítulo constantemente se insistió en que por lo menos desde la discusión teórica se señala que en esta transición poblacional ha habido fuertes procesos de gentrificación gracias a los nuevos habitantes que han llegado en los últimos 20 años, se debe evaluar el peso que tiene realmente la llegada de estos nuevos habitantes, concretamente los perfiles descritos al principio de una clase media o media alta, frente al poder de transformación/destrucción del territorio que tienen el Estado y los grandes capitales inmobiliarios. Por otra parte, desde los ejercicios de resistencia, si bien se pueden retomar las ya clásicas reflexiones de Emilio Pradilla (1986), respecto a la falta de articulación entre los diferentes colectivos que luchan por el centro, y su real impacto frente a la gentrificación, no se puede desconocer que desde estos ejercicios autogestivos, es que se han empezado a construir tanto alternativas a un único modelo de urbanización capitalista, como una forma de repensar el patrimonio y la ciudad central desde quienes la habitan.

4.4. ¿Regreso o transición poblacional? una discusión pendiente sobre un fenómeno urbano contemporáneo

Durante el inicio y desarrollo de este proceso de investigación, constantemente existió la duda acerca de quién regresó al centro. Aunque en un principio se empezó a abordar esta pregunta desde la instrumentalización política del fenómeno y, posteriormente, desde el regreso de los capitales a esta zona de la ciudad, siempre estuvo latente la preocupación de cómo se traducía este fenómeno en los habitantes de estos lugares y cuáles fueron sus principales afectaciones. En este apartado, a manera de cierre del capítulo, se quieren enlistar los puntos más importantes que se revisaron:

- En primer lugar, y principalmente desde una discusión semántica respecto al regreso al centro, después de revisar la información censal y la encuesta que se presentó en este capítulo, se pudo evidenciar que realmente no hay un regreso de las personas que anteriormente vivían en el centro, sino que se tiene un inminente proceso de transición poblacional, que justifica que el capítulo 4 no lleve el nombre del regreso al centro como fenómeno urbano que se estudia en esta tesis, sino como un proceso demográfico. Esta reflexión no es menor, pues si se retoman los textos y políticas que ponían en el centro de la discusión el regreso a la ciudad central como una de las formas de garantizar la conservación de los centros históricos, constantemente se insiste en que lo que se buscaba era un regreso de la

población. Sin embargo, lo que no precisaban dichos textos era qué tipo de población querían que regresara, sobre todo en marcos políticos donde prima el neoliberalismo y deja este tipo de respuestas al libre mercado.

- Ahora bien, al reconocer a este nuevo grupo de personas que ‘llegaron’, los cuales en su gran mayoría caben dentro de las definiciones que corresponden con los sujetos gentrificadores (Contreras, 2017; Manrique Gómez, 2013a), se puede encontrar que, sobre todo para el caso de Bogotá y hablando estrictamente de los habitantes –no de los que son únicamente usuarios–, este grupo corresponde a los estudiantes universitarios que vienen a buscar espacios de habitación cerca de las universidades del centro. Los “jóvenes profesionales”, tan característicos de los perfiles de los “gentries”, por lo menos para el caso de Bogotá, no es tan representativos como en otras ciudades de Latinoamérica, no solo porque el centro histórico ya no es el lugar de primacía de centros de trabajos como pudo ser en otras épocas, sino porque sectores como el Centro Internacional, donde se construye gran parte de los nuevos desarrollos de vivienda de “lujo”, desde la segunda mitad del siglo XX ya venía viviendo un proceso de gentrificación de este antiguo espacio industrial. Asimismo, no se puede desconocer que otros grupos poblacionales que no se habían tenido tan presentes dentro de la discusión de esta investigación, como es el caso de los nuevos decadentes urbanos, sí tuvieron una representatividad importante dentro de la encuesta, por lo que, por una parte, se sigue reconociendo el centro como un lugar de potencialidad de mixtura social y, por otra parte, hay que señalar que esta transición poblacional es mucho más compleja que la visión que tradicionalmente ofrece la gentrificación.
- Desde los ejercicios de resistencia, aunque resultan como una primera serie de acciones conjuntas sobre el territorio que pueden resultar aparentemente desarticuladas, lo que resulta más importante de fondo es que los habitantes de estos sectores han entendido que si bien esta transición poblacional a la larga es un problema que se puede llegar a manifestar en el aumento de los precios de los servicios en los alrededores, e incluso se puede ver alterada la forma como tradicionalmente vienen construyendo sus vínculos comunitarios, saben que finalmente el problema más grande proviene tanto de un Estado que no ha querido regular estas intervenciones y solamente mira para otro lado mientras que la mano invisible del mercado actúa.

- Por último, de forma tácita cabe mencionar que como un resultado interesante de estos ejercicios de resistencia en el centro, hay que reconocer que realmente quienes han presentado una postura “conservacionista” frente al patrimonio son las comunidades locales, y es que si bien, no se puede negar que su interés principal es defender su derecho a permanecer en sus territorios, no deja de ser importante entender que estas formas de defender el patrimonio, realmente hablan de una activación de quienes lo sienten como parte de su legado, y de quienes entienden su importancia más allá de esta instrumentalización estatal de lo que se considera que se debe salvaguardar.

¿QUÉ PASÓ CON EL REGRESO A LA CIUDAD CENTRAL?: REFLEXIONES FINALES.

El regreso al centro está lejos de acabar, por lo tanto, más allá de presentar unas conclusiones, se ofrecen una serie de reflexiones de un fenómeno que recién comienza a manifestarse, a pesar de los posibles caminos que pueda tomar en un futuro 'pos-pandémico'. Si bien la investigación se centra en Bogotá como caso de estudio, el trasfondo de este trabajo, era el de generar unas líneas de discusión teóricas, conceptuales y metodológicas para que futuros trabajos que se realicen sobre el tema puedan retomarlás y aproximarse a este proceso de urbanización contemporáneo.

Para construir estas reflexiones finales, se propone retomar, en primera instancia, una discusión de los tres conceptos centrales de esta tesis -centro histórico, pericentro, y ciudad central – con el fin de ir tejiendo transversalmente las disputas que se presentan en estos territorios en medio de las tensiones entre el Estado, el mercado y la sociedad civil. Posteriormente se construyen unas reflexiones vinculadas de manera específica al regreso a la ciudad central para el caso de Bogotá, como un aporte al conocimiento de los procesos de urbanización de la ciudad. Por último, se plantean una serie de caminos que fueron surgiendo a lo largo del proceso de investigación y que quedan pendientes para ser retomadas en futuras ocasiones.

No se puede desconocer que muchas de las reflexiones que se plantean aquí, ya han sido de cierta manera delineadas por diferentes autores y autoras que se han citado a lo largo de la tesis. Aun así, se aprovecha este espacio para confrontar algunas formas de entender estas temáticas, no bajo un interés de invalidar las teorías previamente establecidas, sino desde la búsqueda por abrir la discusión desde aquellos lugares incómodos y fuera de lo común. Esto último, permite avanzar en el estudio, no solo del regreso al centro, sino del patrimonio urbano, y en sí mismo, del estudio de las ciudades.

Confluencias entre una triada conceptual ‘central’- y la triada de las tensiones del espacio capitalista.

La diferencia más importante respecto a las líneas que se definieron en el capítulo 1, es que en esta ocasión aparecen definidos desde las tensiones en el espacio. La forma como se construye esta reflexión es a partir de tres apartados que inician con la pregunta sobre el centro histórico como lugar común de las investigaciones del espacio urbano, el pericentro como un área que abre la discusión teórica y metodológica, para cerrar con la idea de ciudad central como una discusión fenomenológica asociada al regreso al centro.

- *El centro histórico y el paso de su concepción cultural a su acepción política.*

Una de las primeras invitaciones para establecer una aproximación con el concepto de **centro histórico**, es sacarlo de su construcción principalmente cultural y ponerlo en un escenario político. Si bien el centro histórico es, per se, el lugar donde se guarda gran cantidad de la memoria material de una ciudad, más importante aún, es entenderlo desde su condición de espacio politizado, impuesto jerárquicamente, por unos intereses que aunque en su fachada traen la bandera de la conservación del patrimonio, esconden el juego de intereses por uno de los territorios más valiosos de la ciudad. Dicho valor no se sustenta solo desde su arquitectura, sino también en su ubicación privilegiada, su amplia oferta de servicios, y una mixtura poblacional donde, a pesar de los grandes procesos de desterritorialización, aún es el lugar que concentra gran parte de la esencia de muchas ciudades.

Uno de los primeros sesgos políticos que empiezan a aparecer es la definición de los polígonos de protección del centro histórico, desde los cuales se instrumentaliza un discurso oficial del patrimonio. Esta narrativa, casi siempre colonial, busca ocultar cualquier resto de pasado prehispánico, sin embargo, a pesar de todos los intentos del Estado por esconderlo/destruirlo, se resiste a desaparecer, tanto por las huellas físicas que existen en los tejidos históricos, como por las prácticas y tradiciones cotidianas que le dan su distintividad (de Mattos, 2010).

La imposición de este límite administrativo, permea profundamente esta ‘discusión colonial’, que si bien, desde su mirada compositiva engloba a un territorio donde se encuentra la arquitectura monumental, en su gen político se erige sobre una segregación socioeconómica. Donde a la vez que excluye lugares populares, como son los mercados, los barrios obreros o los espacios industriales, también, poco a poco se han ido perfeccionando las estrategias para “elitizar” (Delgadillo, 2016) al tipo de habitante que se consideran dignos de permanecer en este selecto territorio.

La transición poblacional expresada en el regreso a la ciudad central, ha sido llevada a cabo, principalmente, bajo dos estrategias promovidas por el Estado. La primera, tiene que ver con el control físico y moral del espacio público, mientras que la segunda, resulta de unas políticas netamente neoliberales, que facilitan las condiciones necesarias para que el mercado dicte los patrones de urbanización.

De esta manera en el espacio público de los centros históricos, se evidencia una estigmatización moral de ciertos usos tradicionales, como son las ventas ambulantes y el comercio informal, para dar paso a una dominación territorial, donde a través de un 'blanqueamiento/erradicación' (Harvey, 2014) de aquellos usos, arquitecturas, e incluso poblaciones que no se encuentran acorde a las demandas del mercado, es decir, aquellos turistas, o poblaciones cultas y con mayores recursos económicos, quienes, nuevamente desde una mirada colonial, son las personas que si 'valoran' este patrimonio.

Aunque pareciera que la única limitación que tienen los actores interesados en la mercantilización del centro histórico, se encuentra asociada a las obras permitidas en los inmuebles de conservación, de modo que surge una 'aparente contradicción' respecto a este tema. En primera instancia hay que entender que los diferentes actores que perciben a este lugar desde su condición de centralidad económica, han sabido cooptar el significado cultural del patrimonio, para volverlo parte de los activos con los que ofrecen sus productos. No obstante, en segunda instancia, a pesar de reconocer su valor únicamente conservan las fachadas de los inmuebles, mientras que los interiores de estos espacios no solo se homogenizan en términos de diseño de interiores, sino incluso de los usos que se ofrecen. En esa medida, es común que desaparecen los comercios tradicionales para albergar tiendas que prácticamente se encuentran en todo el mundo, como el caso de Mc Donalds, Zara o Starbucks, entre otros (Carrión, 2000).

Intervenciones como las señaladas, no implican solo la pérdida de las tradiciones de estos lugares, además se desprenden una serie de ejercicios de desplazamientos que implican un encarecimiento de los servicios que se ofrecen del centro causando una 'gentrificación comercial' (Cordero y Salinas, 2017), se generan desplazamientos simbólicos de la población local, pues gran parte de los propietarios de los inmuebles del centro, en busca de mejores retribuciones económicas, empiezan a sacar a los inquilinos y arrendatarios de sus inmuebles.

No obstante, las comunidades locales, y específicamente en el caso del centro histórico, gran parte de los propietarios de comercios tradicionales, han empezado a resignificar el centro histórico, irónicamente a partir de ejercicios de resistencia

contra las acciones estatales y de los grandes capitales inmobiliarios. De esta manera, las comunidades defienden su condición, tanto de permanecer en estos territorios, como de ser quienes le dan sentido a estos lugares, a partir la bandera del patrimonio como recurso de lucha.

Es así, como las definiciones más clásicas del centro histórico que se remiten a su dimensión cultural, o peor aún la definición anclada únicamente al límite normativo, se encuentran completamente agotadas y superadas por las dinámicas de la producción del espacio (Lefebvre, 2013), que sugiere ampliar la escala de análisis para poder acercarse un poco más a la definición de este concepto.

- *El espacio pericentral y la fractura de un territorio ‘histórico/no histórico’*

Una frase frecuente en las investigaciones que hablan sobre los centros históricos, es que estos territorios no deben ser tratados como ‘islas urbanas’. El problema, es que usualmente tanto las investigaciones que tratan estos temas, como incluso las mismas políticas públicas, intencionalmente o no, tienen su lupa tan cerca a esta zona de la ciudad, que terminan olvidando las presiones del contexto urbano. La idea de traer el concepto de **área pericentral**, en esta investigación, cumple la función de exaltar las particularidades que existen en este territorio que de cierta manera se vuelve intersticial entre el desarrollo del centro histórico y del espacio periurbano, pero que sin lugar a dudas guarda mayor relación con el centro, desde sus mismas dinámicas históricas.

Lejos de reproducir únicamente las lógicas de los modelos de Hoyt (1939), al asumir que este es un anillo concéntrico de actividades en torno al centro, constantemente se insistió que este espacio es desigual, cambiante en el tiempo y, especialmente poroso en la medida en que las dinámicas económicas y sociales permean a través de él. En esa medida, aunque el área pericentral aparezca como unidad de observación, en el espacio urbano este polígono es prácticamente inexistente.

Desde lo político-administrativo, la definición de polígonos pericentrales, se puede encontrar en los planteamientos de las áreas de amortiguamiento de los centros históricos. Pero más allá de la flexibilidad normativa que le permite absorber gran parte de las presiones urbanísticas del centro, interesa reconocer que en este perímetro existe un doble sesgo histórico/social. A la par que se fragmenta discursiva y políticamente, es un territorio que por sus condiciones ‘estilísticas’ se considera no histórico. Socialmente, aquellos conos de pobreza, de [des]usos industriales, o mercados populares, tan característicos en la ciudad latinoamericana, quedan expuestos a las transformaciones de sus territorios, sin ese pequeño amparo al que podrían aplicar si fueran considerados parte del centro.

En medio del regreso al centro, las transformaciones de este espacio pericentral han estado lideradas por el Estado, quien descentraliza la discusión anclada únicamente en los centros históricos, con el propósito de '[re]activar' estos territorios. Aunque estos tienen sus propias lógicas urbanas locales, desde la visión institucional aparecen desaprovechados gracias a la postura de circulación del capital y rentabilidad del metro cuadrado que prima en la planeación urbana actual. Gran parte de estas reactivaciones se han dado en la continuación de los mismos proyectos de intervención de espacio público que se articulan con el centro histórico, o, en la inserción de grandes proyectos de renovación urbana, que buscan borrar cualquier memoria del pasado construido y las poblaciones que ocuparon estos lugares. Pero sin duda, a diferencia del centro histórico donde impera la disputa entre los servicios terciarios, en este nuevo ciclo de activación, la vivienda se vuelve una piedra angular en la construcción de la disputa por el espacio urbano.

Desde una visión macro, se puede decir que la 'vivienda' está generando unos procesos de [re]territorialización del espacio pericentral, donde, no solo los desarrollos inmobiliarios se aprovechan de las externalidades de la ciudad central, sino que irónicamente a la vez que se destruye el patrimonio 'no histórico', se aprovecha del poco que queda en pie para incluirlo como parte de sus estrategias publicitarias. Ahora bien, en una escala micro, no solo, se ha buscado una estrategia de homogeniza de la población a través de un producto que en esencia no varía en términos de su área y diseño arquitectónico, sino que, con este producto se han ido conquistando nuevas fronteras socioeconómicas, que terminan desplazando a las poblaciones con menos recursos de estos territorios. En síntesis, el mercado ha sabido tomar todos los incentivos que le ofrece el Estado, para determinar las reglas que le interesan sobre este territorio.

- *El regreso al centro y la ciudad central como conceptos que se activan mutuamente.*

Conceptualmente se insistió a lo largo de esta investigación, en que era necesario precisar las diferencias entre el centro histórico y su espacio pericentral. Pero, desde la postura dialéctica empleada a lo largo de esta tesis, se refuerza que la **ciudad central**, no solo es la suma de estas dos piezas urbanas, sino que en sí mismas, cada una de ellas son la ciudad central. Más allá de proponer un nuevo centro histórico más grande, o inventar un nuevo concepto, una de las principales razones para reivindicar esta idea, es la necesidad de entender cómo dentro del **regreso al centro**, hay una activación tanto del centro histórico, como del área pericentral, que solo puede ser entendida de manera conjunta.

Este concepto de ciudad central, se activa fundamentalmente, a partir de las disputas que se enmarcan en el regreso al centro, las cuales, empiezan a unir esas piezas aparentemente sueltas, como la dominación estatal de los polígonos de planificación ([re]desarrollo/conservación), la activación de nuevos ciclos inmobiliarios del espacio pericentral (desvalorización/ mercantilización) y las fuertes transiciones poblacionales en medio de una apropiación social de los territorios (expulsión/resistencia). En este punto vale la pena recordar que estas piezas no solo retoman la postura teórica de Lefebvre (2013) respecto a las tensiones que se generan en la producción social del espacio capitalista, sino que, en sí mismas, sirven para plantear que este concepto de ciudad central es una totalidad abierta, en la medida que no solo geográficamente se encuentra indefinida, sino que, solo tiene sentido en relación al resto del espacio periurbano.

Si se evalúan aquellos objetivos primigenios de las políticas de regreso al centro, donde se quería revertir la pérdida poblacional del centro histórico, el deterioro físico del patrimonio o el crecimiento de la mancha urbana sobre los suelos de conservación, en estas dos primeras décadas se evidencian los efectos contrarios. Por lo tanto queda la pregunta de: *¿para qué el regreso al centro?*

Desde las políticas públicas, sostenidas en una constante desregulación urbana, el regreso al centro sirvió para fragmentar la ciudad central, ya no en un territorio central y pericentral desde lo normativo, sino que a través de las obras en el espacio público, como al blanqueando de estos territorios, se les entregaron a los desarrolladores extensas zonas de terreno para que fueran intervenidas a su voluntad. Más allá de la preocupación por la destrucción del patrimonio en medio de la destrucción creativa (Schumpeter, 1974) de las dos últimas décadas, uno de los temas más importantes que se deberían corregir en este regreso al centro, es buscar la forma de frenar la especulación inmobiliaria. Esta última, además de los procesos de desplazamiento causados por el Estado a través de los proyectos de 'interés público', son los principales causantes de la desterritorialización de la población local. La transformación necesaria para empezar a ver un mínimo cambio está sujeta a que el Estado asuma su papel de árbitro, y empiece a tener regulaciones sobre el suelo urbano en pro del derecho a la ciudad. Esto no es tan imposible, y es que sobre todo en Europa, se han empezado a ver luces en torno a la prohibición de los alojamientos de Airbnb o de las compras de segundas viviendas en la ciudad central como lo evidencia Brossat(2019), en *La ciudad uberizada*.

Ahora bien, desde la transición poblacional, además de la pregunta planteada del para *¿qué?*, resulta importante sumarle el *¿para quién es [este regreso al] el centro?*. Y es que si bien, desde los planteamientos generales se insistía en la

necesidad de atraer nueva población, como ya se comentó, los efectos de esta transición poblacional también han llevado a activar desplazamientos de la población originaria.

Más allá de la responsabilidad que existe en asegurar una permanencia de la población local en estos sectores, vale la pena plantearse si las personas que quieren buscar un lugar de habitación más central o cerca a sus trabajos, están ‘condenados’ a vivir en los municipios aledaños, ya que la oferta en el espacio periurbano también se ha ido saturando, o sí deberían tener la oportunidad de encontrar una vivienda bien localizada dentro de la ciudad, con acceso a todos los servicios que ofrece la misma.

Desde una interpretación personal, el problema no está en el evitar que lleguen nuevos habitantes al centro, sino que se debería garantizar que a la par que se abren estas oportunidades a nuevas personas, los residentes no se desplacen de su entorno habitacional. En este contexto, el Estado nuevamente juega un papel fundamental en este proceso de buscar ciudades con mayores mixturas poblacionales, y el reciclaje de ciertas zonas de la ciudad que se encuentran subutilizadas. El problema a largo plazo, es que no se puede desconocer que estas soluciones terminan siendo parciales a problemas mayores, que superan la preocupación por la vivienda, y que están directamente relacionados con las formas de producción capitalista, bajo los cuales históricamente se ha privilegiado garantizar la circulación del capital y reivindicar las formas como se reinventa el capitalismo, que a posicionarse frente a los intereses de los ciudadanos. Lo que lleva a reivindicar la pregunta de Žižek de si: “*¿Es más fácil imaginar el fin del mundo que el fin del capitalismo?*” (Bonada, 2018).

Bogotá como caso para aprender sobre el regreso al centro.

Las reflexiones del punto anterior, se dieron en el marco de la discusión teórica con la que se construyó la investigación, en contraste a las manifestaciones físicas del fenómeno del regreso al centro en Bogotá. Por lo que también es necesario discutir sobre los aportes que quedan para el conocimiento de la ciudad.

Al partir de la configuración del centro histórico, en el caso de Bogotá aparece de manera fundamental la delimitación que se hace como Localidad de La Candelaria desde el Acuerdo 9 de 1977, y que queda ratificada como espacio patrimonial bajo los Decretos 392 de 1992 y 678 de 1994, e incluso en la actualidad bajo la Resolución 0088 del 2021 con la que se aprobó el área de afectada del Plan Especial de Manejo y Protección. Este territorio quedó como un espacio de primera

importancia de conservación, en el cual, gracias a los sesgos sociales y a los intereses económicos, se dejaron por fuera a sectores contemporáneos como Santa Bárbara, Belén o Las Aguas, e incluso el barrio Las Cruces, que por lo menos su Plaza de Mercado e Iglesia ya tenían una declaratoria de Monumento Nacional.

Esta declaratoria, fue fundamental para sacralizar una zona, que incluso en la historiografía de la ciudad, no tenía una trayectoria más allá del nombre de la patrona de una de las muchas iglesias que existen en este sector. La definición de este límite en las primeras dos décadas del siglo XXI, así como no ha frenado la destrucción del patrimonio inducida por las mismas instituciones del Estado como sucede con la construcción del actual Proyecto Ministerios, por un lado, no ha evitado la destrucción del patrimonio, tampoco ha garantizado la reubicación dentro del mismo sector a los residentes y comerciantes que se han visto afectados por este tipo de proyectos.

La demarcación de La Candelaria como centro histórico, ha servido para construir con mayor claridad unos límites de este territorio 'sacralizado' que se le entrega primordialmente a sectores como el turismo, las oficinas de gobierno, universidades o comercios de lujo. La poca vivienda que se construye en el sector, obedece en gran medida a las limitaciones de edificabilidad que tienen estos inmuebles, y a los elevados costos del suelo por ser un centro de servicios terciarios. Lo anterior ha redundado en que la oferta quede en manos del mercado bajo la intervención de algunos predios al costados sur y oriente, con precios hasta 3 veces más altos que el valor catastral, e incluso 4 o 5 veces del valor que se puede encontrar en otras zonas de las mismas características de la ciudad central. Esto por supuesto conlleva a que en esta transición poblacional, el espacio para aquellas personas con menores recursos se limite cada vez más, y aunque existan algunos rincones donde permanecen los inquilinatos o algunas viviendas en rentas compartidas, este cometido de 'blanquear' el centro cada vez se encuentra más cercano a ser un objetivo completamente resuelto.

Desde el espacio pericentral, se evidencia que en términos generales hay una diferenciación en el tipo de intervenciones que se van realizando a lo largo de la ciudad central, en esa medida, la consolidación del eje de desarrollo centro histórico-centro internacional, poco tiene que ver con la conquista que paso a paso se ha ido dando en el sector sur, o con la nueva reactivación del sector occidental para las clases medias. Si bien, esto parece una disposición del mercado, desde las mismas propuestas de planificación de la ciudad, se puede ver cómo se manifestaba esta segregación socioespacial con planes como el Plan Zonal Centro de 2007. Este instrumento no solo liberó casi la totalidad del espacio pericentral, incluyéndolo en

el tratamiento de renovación urbana, sino que a la vez permitió la ejecución de una serie de proyectos estratégicos, que en el centro histórico se reflejaron en actuaciones sobre el espacio público o la restauración de ciertos inmuebles puntuales, mientras que en el espacio pericentral se expresaron en propuestas de ‘tabula rasa’ con la que en un solo proyecto ya desaparecen más de 10 hectáreas.

Hay que anotar que este tipo de desinterés por el patrimonio, no viene solo desde el desigual juego entre las normativas de conservación y el acento que tuvieron las administraciones de la ciudad por el [re]desarrollo del centro. Vale la pena recordar que desde los mismos instrumentos macro con los que se planea la ciudad, tanto para el caso del patrimonio como los Planes Especiales de Protección y Manejo y los Planes Parciales de Renovación Urbana, los tejidos [no] históricos han sido los más afectados

Es así como viejas propuestas de la década de 1970 y 1980, para la intervención de sectores como San Victorino, San Façón o San Bernardo, se empiezan a volver realidad en el presente. De este modo, zonas que anteriormente eran lugares de habitación populares o de clases medias bajas, comienzan a verse profundamente afectadas con el aumento de sus precios. Este fenómeno ha despertado el interés de los desarrolladores, ya no solo en ese eje de desarrollo del centro internacional, que sigue conservando los mayores precios del suelo, sino que ha ampliado sus “fronteras” hacia aquellos espacios que se habían mantenido marginados gracias a sesgos socioeconómicos y la segregación socioespacial. Bajo este despliegue, nuevos espacios empiezan a ser reclamados por el capital, a través de los nuevos edificios que han ido apareciendo a lo largo de la ciudad central.

Esto se ha reflejado en unos cambios en los usos de la ciudad central, donde se puede ver que, mientras que en el espacio pericentral norte se disputaba el espacio entre unas viviendas de lujo, viviendas para estudiantes y mini apartamentos de 25 m2 aptos principalmente para vivienda turística [Airbnb] y los nuevos complejos universitarios, el pericentro sur, no solo quedó aún más fragmentado físicamente con la construcción de la Avenida Comuneros, sino que ha visto como poco a poco se construyen pequeñas torres de apartamentos para personas de clase media que empiezan a llegar al sector.

Ahora bien, el caso del costado occidental es muy particular, ya que aquellos territorios no tan colindantes con el centro, como es el caso de barrios como La Sabana o El Ricaurte, empiezan a dar un giro habitacional, después de haber sido durante casi medio siglo sectores principalmente de servicios. Solo que a diferencia de la fundación de estos sectores que se pensaron como barrios obreros, hoy en

día se piensan en espacios para unas clases medias, que no tienen interés en irse a la periferia y que no necesariamente tienen un fuerte vínculo de actividades con lo que sucede en el centro. No está de más señalar que gran parte de los grandes desarrollos que se han construido en este costado, han aprovechado la obsolescencia de los antiguos espacios industriales que bordean el centro, lo que lleva a pensar que probablemente un lugar que se transformará radicalmente será la zona de Paloquemao y la Estación de la Sabana, ya que tan solo entre el 2019, que se finalizó el levantamiento de información de nuevos proyectos de vivienda y el 2021, se encontró una oferta de cinco mega desarrollos inmobiliarios nuevos en el sector.

Independientemente de la transformación del espacio pericentral, lo que se puede señalar es que el principal elemento en el que se basó esta mercantilización fue en explotar la noción de 'centro' en todas sus acepciones. Por una parte, aparece el centro como el lugar histórico, como ese espacio que cuenta con una excelente oferta cultural para ser vivida, por otra, como lugar de concentración de actividades, de localización privilegiada, y por último, y de forma más reciente dentro del discurso mercantil, como lugar de alta valorización. Todas estas propiedades terminan configurando a la ciudad central como un lugar de deseo, lo que la vuelve en la perfecta característica para mercantilizar esta zona de la ciudad. El gran problema es que, en medio de esta reactivación, el patrimonio a la vez que es un símbolo que se vende, a su vez lo destruye, probablemente siendo esta una de las contradicciones más tradicionales del capitalismo.

Para ir cerrando esta discusión, es importante reconocer que este proceso del regreso al centro, aunque puntualmente no ha revertido de forma significativa la pérdida de población que venía desde las últimas décadas del siglo XX, si empieza a vivir una gentrificación simbólica o comercial. A partir de la transición de usos, especialmente alrededor de las universidades, el comercio local tradicional empieza a ser reemplazado por servicios para los y las universitarias, que usualmente vienen de estratos socioeconómicos más altos que la población local donde se encuentran las universidades. No se puede desconocer que si bien hubo una pequeña reactivación en La Candelaria de algunos espacios turísticos, realmente esta transición se notará a partir de la década del 2010, es por esto que se ve que en los censos sigue existiendo una pérdida poblacional en la ciudad central.

A partir de este momento es que se empiezan a dar los primeros roces con la población de la ciudad central, y es que la activación del territorio a partir de la promoción de la renovación urbana, como Estación Central, Progresía Fenicia y el Proyecto Ministerios, pone distintas presiones sobre la población local a partir del desplazamiento de sus territorios, por lo que decide formar diferentes colectivos

como *No se tomen “Las Aguas” y el Centro No se vende*. Esta articulación, buscó ajustar y mejorar compensaciones para permanecer en sus territorios, así como irónicamente, también ‘asumió’ la doble función del Estado de órgano protector, al involucrar dentro de sus peticiones la defensa de su patrimonio.

Aunque estos esfuerzos no han sido suficientes para frenar el desplazamiento de la ciudad central, instalan una primera reflexión, a partir de la cual no solo se debe pensar el papel del Estado como mediador dentro de estos conflictos urbanos, sino que, inscrito dentro de los levantamientos sociales que se han dado en los últimos años en algunos países de América Latina, aparece una nueva reflexión respecto a la importancia que la sociedad civil, en dos vías muy importantes como son, seguir ganando espacios como agente determinante de la planeación urbana, así como autoorganizarse para empezar a generar contrapesos al Estado como único órgano de toma de decisiones.

Los caminos aprendidos y caminos por recorrer.

Esta investigación doctoral constantemente fue un reto, que, aunque en un principio se planteó como un problema más urbanístico, terminó dando un giro de 180 grados, para abordar este fenómeno del regreso al centro de manera interdisciplinar.

La primera lección que quedó de este proceso, fue que, aunque constantemente se buscó la forma de romper las fronteras disciplinares, de todos modos, los sesgos de la formación como arquitecto con los que se ha labrado un camino profesional durante años, permean en la insistente preocupación por las manifestaciones espaciales del fenómeno de estudio desde las diferentes temáticas estudiadas. Es desde el puente entre las reflexiones teóricas y metodológicas, donde se pudo construir el puente con otras áreas de conocimiento como la economía y sus formas de entender el mercado, o la sociología y su línea acercamiento a las preocupaciones de las poblaciones locales.

Ahora bien, desde temas más concretos de la investigación. Hay dos elementos que quedaron como ejercicio exploratorio dentro de esta investigación que valen la pena ser retomados como futuros trabajos. Uno de ellos es la exploración de otros mercados de vivienda en el centro, y la profundización en el reconocimiento del patrimonio y las formas de apropiación de las poblaciones locales.

Desde la exploración de los mercados de la vivienda únicamente hubo un acercamiento a la oferta nueva, resultado de la amplia cantidad de inmuebles disponibles que se construyeron en la ciudad central. No obstante, para entender la integralidad de esta oferta, es importante conocer la interacción que tiene con otros submercados como el de la venta de vivienda usada, los arriendos o los inquilinatos. Incluso desde el mismo proceso de la venta de la vivienda nueva, hubo dos exploraciones importantes que hicieron falta, por una parte, se encuentra el análisis del papel que juega la venta de los predios para construir los proyectos, y por otra, aunque se lograron identificar las firmas constructoras de la mayoría de proyectos, en medio de las actuales discusiones sobre financiarización, valdría la pena profundizar en los orígenes de estos capitales y su circulación.

Desde la apropiación social de la ciudad central, se debe reconocer que, de un lado, el ejercicio exploratorio con la encuesta por internet, si bien fue un insumo fundamental para poder construir el capítulo 4, no deja de pesar la necesidad de construir un nuevo análisis donde se pueda incluir a aquellas capas de la población que no quedaron cubiertas, ya sea por edad, por estrato socioeconómico, o incluso por ubicación geográfica. Las cuales son necesarias de reconocer para tener un panorama completo de cómo ha sido esta transición poblacional. Por otro lado, al preguntarse por las formas de habitar, construir y defender el patrimonio, únicamente hubo un acercamiento desde las fuentes secundarias, con la valoración del trabajo que ya habían emprendido otros investigadores sobre el tema. Sin embargo, es fundamental a futuro, dar seguimiento a estos procesos de resistencia que a pesar de la pandemia siguen activos como es el caso de los vecinos de Progresía Fenicia y del Proyecto Ministerios.

En términos generales hay que reconocer que en la pandemia cambiaron las dinámicas que traía la ciudad central, por lo que este se vuelve un punto de inflexión importante a hacerle seguimiento. Desde el punto de vista de los servicios, hoy en día, se puede ir al centro de Bogotá y encontrarse con un panorama desolador de un ‘asedio’ de letreros de locales y viviendas que se arriendan, lo que ha impactado directamente en la vitalidad que había alcanzado el centro histórico. O incluso desde las dinámicas del turismo que siguen sin restablecerse por completo, se puede ver cómo se ha invertido este proceso de la aparición de hostales, y muchas de las casas coloniales que habían sido adaptadas para este uso, se encuentran en arriendo o a la venta esperando quien se ocupe de ellas.

Por supuesto, estos cambios también impactaron en la transición poblacional. Al tener las universidades cerradas durante casi dos años, así como muchos trabajos públicos que siguen en una modalidad remota o mixta, determinó que grupos

¿Qué pasó con el regreso a la ciudad central?

poblacionales que representan una parte importante de los habitantes de la ciudad central, regresaran a sus casas o buscaran otros sitios de habitación, por lo que hizo [re]evaluar la vulnerabilidad del factor localización, en un momento de 'nómadas digitales', donde la ciudad momentáneamente se ha deslocalizado. Es muy pronto para poder medir temas, como si realmente hay un cambio en la tendencia de la transición poblacional, o si se está ante el inicio de un nuevo ciclo de 'declive' del centro, lo que si queda claro es que la pandemia se vuelve un parteaguas dentro del fenómeno general del regreso a la ciudad central.

¿Qué pasó con el regreso a la ciudad central?

BIBLIOGRAFÍA

- Abramo, P. (2011). *La producción de las ciudades Latinoamericanas: mercado inmobiliario y estructura urbana*. OLACCHI.
- Abril, J. C. (2011). Análisis de la evolución de las técnicas de series tiempo. Un enfoque unificado. *Estadística*, 63(181), 5–56.
- Acebedo Restrepo, L. (2006). *Las industrias en el proceso de expansión de Bogotá hacia el occidente*. (C. "Punto Aparte", Ed.). Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Aguirre, J. (2012). *Colectivos urbanos frente al Plan Zonal Centro de Bogotá*. Pontificia Universidad Javeriana.
- Alba, J. M. (2013). El plano Bogotá Futuro. Primer intento de modernización urbana. *Anuario Colombiano de Historia Social y de Cultura* 2, 40(2), 179–208.
- Alfonso, Ó. (2011). Economía inmobiliaria de la conservación y el deterioro del patrimonio arquitectónico. En: *Vivir en el Centro Histórico de Bogotá. Patrimonio construido y actores urbanos* (pp. 99–110). Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Almandoz, A. (2007). Modernización urbanística en América Latina. Luminarias extranjeras y cambios disciplinares, 1900-1960. *Iberoamericana*, 7(27), 59–78.
- Álvarez, A. (2006). *El mito del centro histórico. El espacio del prestigio y de la desigualdad*. Universidad Iberoamericana
- Álvarez, J. (2016). *La transformación del barrio Las Cruces y su consolidación como borde urbano durante el siglo XX*. Universidad Nacional de Colombia.
- Álvarez, J. (2016). *La transformación del barrio Las Cruces y su consolidación como borde urbano durante el siglo XX*
- AMB, y CCB. (1987). *Bogotá para todos 1987-1990: Plan de desarrollo social y económico. Políticas y medidas para sectores prioritarios del Distrito Espacial de Bogotá*. (A. M. de Bogotá, Ed.). Cámara de Comercio de Bogotá.
- Aprile-Gnisset, J. (1983). *El impacto del 9 de abril sobre el centro de Bogotá*. Centro Cultural Jorge Eliécer Gaitán.
- Arango, M. (1975). La renta del suelo en Marx y la renta urbana del suelo. *Cuadernos Colombianos*, 6, 172–223.
- Araque, A., y Silva, Y. (2018). La dinámica de la construcción en Bogotá 1995-2013. *Revista de Economía Institucional*, 20(39), 257–279.
- Arregui, E. (2007). El programa de rehabilitación del centro histórico de Quito. En: *Financiamiento de los centros históricos de América Latina y El Caribe* (pp. 403–412).
- Asuad, N. (2016). *Desarrollo regional y urbano. Tópicos selectos*. Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Azueta, A. (2016). Para una ciudad incluyente y sustentable, otro régimen de propiedad. *Revista Direito e Práxis*, 7(14), 588–608.
- Bahrs, J., y Mertins, G. (1993). La ciudad en América Latina. *Revista Población y Sociedad*, 1.

- Baudrillard, J. (1969). *El sistema de los objetos*. Siglo XXI editores.
- Becerra, L. (2013). Aproximaciones microeconómicas en la Teoría de los lugares centrales de Christaller. *Ensayos Sobre Política Económica*, 31(70).
http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0120-44832013000100003
- Benavides, M. (2017). *Una mirada a la gentrificación el caso Bogotá*.
- Bertram, G. (2002). El turismo de masas: un concepto problemático en la historia del siglo XX. *Revista Historia Contemporánea*, 25, 125–156.
- Beuf, A. (2012). Concepción de centralidades urbanas y planeación del crecimiento urbano en la Bogotá del siglo XX. *XII Coloquio Internacional de Geocrítica. Las Independencias y Construcción de Estados Nacionales: Poder, Territorialización y Socialización, Siglo XIX-XX.*, 1–21. Retrieved from <http://www.ub.edu/geocrit/coloquio2012/actas/07-A-Beuf.pdf>
- Beuf, A. (2016). Las centralidades urbanas como espacios concebidos: referentes técnicos e ideológicos de los modelos territoriales del plan de ordenamiento territorial (POT) de Bogotá. *Cuadernos de Geografía*, 25(2), 199–219.
- Bonada, A. (2018). Reseña: Venimos a hablar de lo imposible, porque lo posible ya se ha hecho. *Temas Antropológicos*, 40(2), 139–143.
- Borja, J. (1994). Ciudades con proyectos o ciudades en crisis. *La Rebeca: Revista de La Camara de Comercio*, 89, 69–72.
- Borrero, O. (2010). *Formación de los precios del suelo en una ciudad*. Instituto de Estudios Urbanos. <http://www.institutodeestudiosurbanos.info/actividades-academicas/gestion-del-suelo-area-metropolitana-fase-2-2011/proyectos-urbanos-y-politicas-de-suelo/minicurso-6-avaluos-y-gestion-del-suelo/1196-formacion-precios-suelo-borrero-oscar-2011-presentacion/>
- Borsdorf, A., y Hidalgo, R. (2005). La exclusión residencial y el desarrollo de la ciudad moderna en América Latina: De la polarización a la fragmentación. *Geographicalia*, 48, 5–29.
- Bourdieu, P. (1998). *La distinción. Criterio y bases sociales del gusto*. Taurus.
- Bournazou, E. (2017). La gentrificación desde la mirada ciudadana. Primera encuesta representativa sobre gentrificación en la Ciudad de México, 2015. In *Gentrificación, miradas desde la academia y la ciudadanía* (pp. 329–374). Universidad Nacional Autónoma de México.
- Brand, P. (2001). La planeación urbana y las ciencias sociales en Colombia. *Revista de Estudios Sociales*, 10, 20–30.
- Bruno, S. (2021). *A influência da filosofia de Friedrich Nietzsche na obra de Henri Lefebvre: da crítica da vida cotidiana à teoria da produção do espaço*. Universidade Federal de Minas Gerais.
- Brossat, I. (2019). *Airbnb, la ciudad uberizada*. Pamplona: Katarak.
- Burgess, E. (1925). *The growth of the city*. Chicago University.
<http://prelim2009.filmbulletin.org/readings/09-Urban/Burgess.pdf>
- Caballero, C. (2019). Una visión retrospectiva de dos crisis financieras de los últimos cuarenta años en Colombia. *Revista Desarrollo y Sociedad*, 82, 101–134.
- Cabrera, I. (2013). *Los planes parciales de renovación urbana en Bogotá (2000-*

- 2012): *Identificación de obstáculos y planteamiento de estrategias de gestión*. Universidad Politécnica de Cataluña.
- Cabrera, T. (2013). *Movilidad cotidiana y seguridad ciudadana en la troncal caracas de transmilenio, desde una perspectiva de género*. Pontificia Universidad Javeriana.
- Carbonell Higuera, C. (2010). El sector de San Victorino en los procesos de reconfiguración urbana de Bogotá (1598-1998). *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 3(6), 220–245.
- Carbonell Higuera, C. (2011). El reordenamiento del espacio urbano en el sector de San Victorino y Santa Inés (Bogotá) en relación con las dinámicas de informalidad y marginalidad (1948-2010). *Territorios*, 24, 131–163.
- Cárdenas, J., Chaux, F., y Otero, J. (2019). Una base de datos de precios y características de vivienda en Colombia con información de Internet. *Revista de Economía Del Rosario*, 22(1), 75–100.
- Cardeño Mejía, F. (2007). *Historia del desarrollo urbano del centro de Bogotá (Localidad de los Mártires)*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Carrión, F. (2001). *La ciudad construida, urbanismo en América Latina* (F. Ecuador, Ed.). Quito: Junta de Andalucía.
- Carrión, F. (2004). La dimensión temática de los centros históricos en América Latina. En: *El centro histórico: objeto de estudio e intervención*. Pontificia Universidad Javeriana.
- Carrión, F. (2010). *El laberinto de las centralidades históricas en América Latina: El centro histórico como objeto de deseo*. Ecuador: Ministerio de Cultura.
- Carrión, F. (2013). Dime quién financia el centro histórico y te diré qué centro histórico es. *Carajillo de la ciudad* 16, 1 - 26.
- Castells, M. (2014). *La cuestión urbana*. Siglo XXI editores.
- Castillo, C. (2015). ¿Gentrificación a la limeña en el Centro Histórico de Lima? ¿Expulsión o inclusión? 1993-2013. En: *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 133–153). Universidad Nacional Autónoma de México.
- Castro, E. (2021). Aportes teóricos para la conceptualización de los espacios de representación de Henri Lefebvre. *Revista Geográfica de América Central*, 1(66), 21–44.
- CCB. (1990). *Bases de un Plan de Renovación Urbana para el sector de San Victorino*. Cámara de Comercio de Bogotá.
- CELADE. (1993). La población del Gran Santiago: Tendencias, perspectivas y consecuencias. *Serie A, No 283*.
- Cetto, M. (1975). Influencias externas y significados de la tradición. In *América Latina en su arquitectura* (pp. 170–185).
- Colcultura. (1988). *Política cultural para los centros históricos y el patrimonio inmueble*. Bogotá: Colcultura.
- Colin, C. (2017). Nostalgia en la producción urbana: La defensa de los vecinos en Santiago. *Revista INVI*, 32(91), 91–111.
- Colón Llamas, L.C. (2011) *Bogotá vuelo al pasado*. IGAC. Bogotá.

- Colón Llamas, L. C. (2019). Crecimiento urbano y mercado de tierras en Bogotá, 1914-1944. *Territorios*, 40, 119–143.
- Colón Llamas, L. C., y Mejía Pavony, G. (2019). *Atlas histórico de Barrios de Bogotá 1884-1954*. Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.
- Contreras, Y. (2010). Santiago Centro: ¿Puede convivir un espacio residencial central con el locus de especulación inmobiliaria?. *Scripta Nova*, 14 (89).
- Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *Eure*, 37(112), 89–113. <https://doi.org/10.4067/S0250-71612011000300005>
- Contreras, Y. (2012). *Cambios socio-espaciales en el centro de Santiago de Chile: Formas de anclarse y prácticas urbanas de los nuevos habitantes*. Pontificia Universidad Católica de Chile.
- Contreras, Y. (2017). De los “gentries” a los precarios urbanos. Los nuevos residentes del centro de Santiago. *Eure*, 43(129), 115–141.
- Contreras, Y. y Gatica, P. (2015) Gentrificación y degentrificación en las áreas centrales de Santiago e Iquique. En: *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Cordero, L y Salinas, L. (2017) Gentrificación comercial. Espacios escenificados y modelo de los mercados gourmet. *Revista de Urbanismo* (37), 1 - 12.
- Correa, F. (2015). Una revisión analítica sobre el papel de la tierra en la teoría económica de David Ricardo. *Revista de La Facultad de Ciencias Económicas*, XXIII(1), 103–114.
- Cortés, R. (1990). La valoración del patrimonio arquitectónico. En: *La ciudad como bien cultural: Memorias de Seminario* (pp. 37–46). Bogotá: Colcultura.
- Cortés, R. (2007). Del urbanismo a la planeación en Bogotá (1900-1990). Esquema inicial y materiales para pensar la trama de un relato. *Revista Bitácora Urbano-Territorial*, 1(11).
- Coulomb, R. (2001a). El centro histórico de la Ciudad de México: Del rescate patrimonial al desarrollo integral. En FLACSO (Ed.), *Centros históricos en América Latina y el Caribe*. UNESCO, BID.
- Coulomb, R. (2001b). Modelos de gestión en los centros históricos de América Latina y el Caribe. En busca de la integralidad, la gobernabilidad democrática y sostenibilidad. En: *La ciudad construida: Urbanismo en América Latina* (pp. 77–98).
- Crespo, H. (2002). La convención del patrimonio mundial y su impacto en América Latina. *Revista PH*, 40–41, 166–173.
- CUCB. (2008). Corporación de Universidades del Centro de Bogotá. *Revista Tadeo*, 73, 233–240.
- Cuellar Sánchez, M., y Mejía Pavony, G. (2007). *Atlas histórico de Bogotá: 1791-2007* (A. M. de Bogotá, Ed.). Grupo Planeta.
- Currie, L. (1969). *Alternativas para el desarrollo urbano de Bogotá D. E.* (C. de I. para el Desarrollo, Ed.). Universidad Nacional de Colombia.

- Daher, A. (2015). La producción supraestatal del espacio y la crisis en la financiarización inmobiliaria global. En: *Lefebvre revisitado: Capitalismo, vida cotidiana y el derecho a la ciudad* (pp. 79–106). Ril Editores.
- DAPD. (1981). *Ordenamiento y administración del espacio urbano en Bogotá*. Bogotá: Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
- DAPD. (1995). *Formar ciudad: Plan de desarrollo económico, social y de obras públicas para Santa fe de Bogotá DC*. Bogotá: Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
- DAPD. (2004). *La estratificación en Bogotá D.C. y estudios relacionados*. Bogotá: Departamento Administrativo de Planeación Distrital.
- de Mattos, C. (2008). Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. En: *Producción inmobiliaria y reestructuración metropolitana en América Latina* (pp. 23–40). Geolibros.
- de Mattos, C. (2010). Globalización y metamorfosis metropolitana en América Latina. De la ciudad a lo urbano generalizado. *Revista de Geografía Norte Grande*, 47, 81–104.
- de Mattos, C. (2015). Lefebvre, producción del espacio, revolución urbana y urbanización planetaria. En: *Lefebvre revisitado: Capitalismo, vida cotidiana y el derecho a la ciudad2* (pp. 37–56). Ril Editores.
- de Mattos, C. (2016). Financiarización, valorización inmobiliaria del capital y mercantilización de la metamorfosis urbana. *Sociologías*, 18(41), 24–52.
- de Urbina, 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), 49–69.
- de Urbina, A. (2016). Impacto de la norma de protección de los bienes de interés cultural en el proceso de gentrificación del centro histórico de Bogotá. En: *Cambios socioespaciales en las ciudades latinoamericanas: Proceso de gentrificación?*
- de Urbina, A. y Zambrano, F. (2009). Impracto de "El Bogotazo" en las actividades residenciales y los servicios de alto rango en el centro histórico de Bogotá. *De arq* 5, 152.165.
- DEB (1969). *Renovación urbana de Sans Façon*. Distrito Especial de Bogotá.
- Delgadillo, V. (2005). *Centros históricos de América Latina, riqueza patrimonial y pobreza social: La rehabilitación de viviendas en Buenos Aires, Ciudad de México y Quito, 1990-2003*. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Delgadillo, V. (2008). Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina: Del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva. *Revista INVI*, 63, 89–120
- Delgadillo, V. (2011). *Patrimonio histórico y tugurios: Las políticas habitacionales de recuperación de los centros históricos de Buenos Aires, Ciudad de México y Quito*. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Delgadillo, V. (2016a). Ciudad de México, quince años de desarrollo urbano intensivo: la gentrificación percibida. *Revista INVI*, 31(88), 101–129.
- Delgadillo, V. (2016b). La disputa por los mercados de La Merced. *Alteridades*, 26(51), 57–69.

- Delgadillo, V. (2017). Conflictos en áreas urbanas centrales de conservación patrimonial en la Ciudad de México. En: *Habitar la centralidad urbana. Reflexiones y debates en torno a un proyecto de investigación*. UAM-Azcapotzalco.
- Delgadillo, V.; Díaz Parra, I. y Salinas, L. (2016). *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina*. Universidad Nacional Autónoma de México. México.
- Díaz Parra, I. (2013). La gentrificación en la cambiante estructura socioespacial de la ciudad. *Revista bibliográfica de geografía y ciencias sociales XVIII(1030)*
- Díaz Parra, I. (2014). El regreso a la ciudad consolidada. *Ciudades, 103*. 25-32
- Díaz Parra, I. (2015). La mezcla improbable. Regreso a la ciudad y gentrificación en el centro histórico de Ciudad de México. *Quid 16, 5*. 229-254
- Díaz Parra, I. (2016). Política urbana y cambios sociodemográficos en el centro urbano de la Ciudad de México. ¿Gentrificación o repoblación? *Revista Territorios, 35*, 127–148.
- Díaz Parra, I. (2017). La gentrificación entre la ecología urbana y la teoría de la renta. En: *Gentrificación. Miradas desde la academia y la ciudadanía*. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Díaz Parra, I. y Apazoala, R. (2020). Una propuesta metodológica para identificar gentrificación a partir de censos de población. *Revista de estudios demográficos y urbanos 3 (35)*. 629-661.
- Díaz Parra, I. y Salinas, L. (2016). La producción del consumidor. Valorización simbólica y gentrificación en el centro de la Ciudad de México. *Andamios 13 (32)*, 107-130.
- Donovan, M. (2004). La guerra por el espacio en Bogotá: La “recuperación” del espacio público y su impacto sobre los vendedores ambulantes (1988-2003). *Territorios, 12*, 109–146.
- Duarte, J. (1985). *La pobreza en Bogotá. Descripción cuantitativa*. Bogotá: Departamento Administrativo Nacional de Estadística.
- Duhau, E., y Giglia, A. (2008). *Las reglas del desorden: Habitar la metrópoli*. Siglo XXI editores.
- Duque, I. (2011). Bogotá: entre la identidad y el marketing urbano. *Cuadernos de Geografía, 20(1)*, 29–45.
- ERU. (2012). *DTS. Plan Parcial de Renovación Urbana “Estación Central.”* Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- ERU. (2018). *DTS. Plan Parcial de Renovación Urbana “ Voto Nacional y La Estanzuela.”* Bogotá: Empresa de Renovación Urbana y Desarrollo Urbano.
- ERU. (2019). *DTS. Plan Parcial de Renovación Urbana “San Bernardo Tercer Milenio.”*
- Escudero, A. (2018). *Una ciudad noble y lógica*. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Fique, L. (2008). La política pública de vivienda en Colombia, conflicto de objetivos. *Bitácora Bitácora, 2*, 73–89.
- FONADE. (1988). *Plan Zonal del centro de Bogotá*. Bogotá: FONADE.
- Franco, S., y Macdonald, J. (2018). The effects of cultural heritage on residential property values: Evidence from Lisbon, Portugal. *Regional Science and Urban*

- Economics*, 70, 35–56.
- Gasca, J. (2019). *Capital inmobiliario: producción y transgresión del espacio social en la ciudad* (I. de I. Económicas, Ed.). Ciudad de México: Universidad Nacional Autónoma de México.
- Gómez, E. (2017). *La identificación de los factores que influyen en el precio de los terrenos situados en el área periurbana de la Ciudad de México: un análisis de precios hedónicos*. Universidad Nacional Autónoma de México. México.
- Gómez Rojas, N. (2011). *Estudio de caso: Análisis del papel de las Universidades Jorge Tadeo Lozano, Central y Andes como agentes de gestión urbana en el proceso de renovación de los barrios Las Nieves y Las Aguas*. Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario.
- González, D. (2015). Tendencias actuales de la Arquitectura y el Urbanismo en América Latina. 1990-2014. *Arquitectura y Urbanismo*, 36(2), 128–138.
- González, L. F. (2016). *Ciudad y arquitectura urbana en Colombia 1980-2010*. Medellín: Universidad de Antioquia.
- Gutiérrez, R. (2009). La conservación y el patrimonio en América Latina. Algunos temas de debate. *Revista Visualidades*, 7(1), 184–213.
- Hardoy, J. (1983). Las áreas metropolitanas. En: *América Latina en su arquitectura* (pp. 63–86).
- Hardoy, J., y Guttman, M. (1992). *Impacto en la urbanización de los centros históricos de Iberoamérica: tendencias y perspectivas* (UNESCO, Ed.). Colecciones MAPFRE.
- Harvey, D. (2007a). *Espacios del capital*. España: Ediciones Akal.
- Harvey, D. (2007b). Neoliberalism as creative destruction. *The Annals of the American Academy of political na social science*, 610. 22-44.
- Harvey, D. (2007c). *Urbanismo y desigualdad social*. España: Gustavo Gili.
- Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo*. España: Traficante de sueños.
- Harvey, D. (2018). *Espacios de Esperanza*. España: Akal.
- Helda, M. (2021). El barrio Belén de Bogotá: Resistencias pacíficas y culturales. *Mediaciones*, 26(17), 58–78.
- Hernández Cordero, A. (2015). Gentrificación y desplazamiento: la zona de la Alameda, Ciudad de México. En: *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 255–273).
- Hernández, R., y Carrasco, F. (2011). *Las Nieves, la ciudad al otro lado* (I. D. de P. Cultural, Ed.).
- Hiernaux, D. (2004). Henry Lefebvre: del espacio absoluto al espacio diferencial. *Revista Veredas* 5 (8). 11-25.
- Hiernaux, D., y González, C. (2014). Gentrificación, simbólica y poder en los centros históricos: Querétaro, México. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XVIII(493(12)), 1–15.
- Hincapie, M. (coord. . (2016). *PRCT: Plan de Recuperación del Centro Tradicional*. Bogotá: Instituto Distrital de Patrimonio Cultural.
- Hoyt, H. (1939). *The structure and growth of residential neighborhoods En: American cities*.

- Ibarra, M., y González, P. (2021). Comunidades y barrios en los nuevos procesos de patrimonialización de la ciudad de Santiago, Chile (1980-2019). *Revista Bitácora Urbano-Territorial*, 31(1), 15–26.
- IDPC. (2019). *Plan Especial de Manejo y Protección Centro Histórico de Bogotá*. Retrieved from [https://idpc.gov.co/PEMP/PEMP Tomo I DTS Diagnostico.pdf](https://idpc.gov.co/PEMP/PEMP_Tomo_I_DTS_Diagnostico.pdf)
- IDT. (2018). *Estudio-censo de establecimientos de alojamiento y hospedaje del 2018*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Inzulza, J., y Galleguillos, X. (2014). Latino gentrificación y polarización: Transformaciones socioespaciales en barrios pericentrales y periféricos de Santiago, Chile. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58(5–6), 135–159. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200008>
- Janoshcka, M. (2002). El nuevo modelo de la ciudad latinoamericana: fragmentación y privatización. *Eure*, 28, 11–29.
- Jaramillo, S. (1983). El destino del centro de Bogotá. *Revista Desarrollo y Sociedad*, 10, 73–88.
- Jaramillo, S. (2006). Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico). *Documentos CEDE* 40. 1-40.
- Jaramillo, S. (2013). *A cerca de la investigación en mercados de tierra urbana en América Latina* (CEDE, Ed.). Universidad de los Andes.
- Jaramillo, S. (2015). ¿Gentrificación en Bogotá? Repensando la noción de gentrificación en América Latina a partir del caso de Bogotá. En: *Memorias / Congreso latinoamericano de teoría social*.
- Jayantha, W. M., Hiu, E., y Yung, K. (2018). *Effect of Revitalisation of Historic Buildings on Retail Shop Values in Urban Renewal : An Empirical Analysis*. <https://doi.org/10.3390/su10051418>
- Jiménez, F. (2008). Proyecto de Renovación Urbana Parque Central Bavaria. *Dearq- Revista de Arquitectura*, 1, 76–81.
- Kalmanovitz, S.-. (2015). *Breve historia económica de Colombia*. Bogotá: Universidad Jorge Tadeo Lozano.
- Lacerda, N. (2018). Mercado imobiliário de bens patrimoniais : um modelo interpretativo a partir do centro histórico do Recife (Brasil) 1. *EURE*, 44(132), 89–108.
- Lazrak, F., Nijkamp, P., Rietveld, P., y Rouwendal, J. (2014). The market value of cultural heritage in urban areas: An application of spatial hedonic pricing. *Journal of Geographical Systems*, 16(1), 89114.
- Lefebvre, H. (1961). *El Marxismo* (EUDEBA, Ed.). Koba.
- Lefebvre, H. (1971). *El materialismo dialéctico*. La Pléyade.
- Lefebvre, H. (1978). *El derecho a la ciudad* (E. Península, Ed.; Cuarta).
- Lefebvre, H. (1988). *Hegel, Marx, Nietzsche (o el reino de las sombras)*. Siglo XXI editores.
- Lefebvre, H. (2011). La noción de totalidad en las ciencias sociales. *Telos*, 13(1), 105–124.
- Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio* (1974th ed.). Madrid: Capital Swing.
- Lefebvre, H. (2014). *El pensamiento marxista y la ciudad*. Ediciones Coyoacán.

- Lefebvre, H. (2015). La burguesía y el espacio. En: *Lefebvre revisitado: Capitalismo, vida cotidiana y el derecho a la ciudad* (pp. 19–36). Ril Editores.
- Leichenko, R. M., Listokin, D., y Coulson, N. E. (2001). Historic preservation and residential property values: An analysis of Texas cities. *Urban Studies*, 38(11), 1973–1987. <https://doi.org/10.1080/00420980120080880>
- Lemus Choís, V. D. (2006). *Planificación y control urbanístico en Bogotá: desarrollo histórico y jurídico*. Bogotá: Universidad del Rosario.
- Lencioni, S. (2015). Totalidad y triadas: Comprendiendo el pensamiento de Lefebvre. En: *Lefebvre revisitado: Capitalismo, vida cotidiana y el derecho a la ciudad* (pp. 57–78). Ril Editores.
- Linares, S. (2012). Aportes de la ecología urbana y modelos neoclásicos para analizar la diferenciación socioespacial en ciudades medias bonaerenses. *Revista Huellas*, 16, 13–35.
- Lipietz, A. (1982). *A marxist approach to urban ground rent*.
- Lira, R. (1978). Precios implícitos de características de viviendas en Santiago. *Cuadernos de Economía*, 44, 67–90.
- López Morales, E. (2008). Destrucción creativa y explotación de brecha de renta: Discutiendo la renovación urbana del peri-centro sur poniente de Santiago de Chile entre 1990 y 2005. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XII(270).
- López Morales, E., Gasic, I., y Meza, D. (2014a). Captura desigual de renta de suelo y desplazamiento excluyente. Indicadores generales del proceso de gentrificación en Santiago de Chile, 2000-2012. *Cadernos Metropole*, 16(32), 565–586.
- López Morales, E., Gasic, I., y Meza, D. (2014b). Neoliberalismo, regulación ad-hoc de suelo y gentrificación: el historial de la renovación urbana del sector Santa Isabel, Santiago. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58(161–177).
- López Morales, E., y Meza Corvalán, D. (2015). Regulaciones públicas y explotación de renta de suelo: el boom inmobiliario de Ñuñoa, Santiago, 2000-2010. *Economía, Sociedad y Territorio*, XV(48), 301–332.
- Lukács, G. (1970). *Historia y conciencia de clase*. Instituto del Libro.
- Luna, P. (2017). *La ciudad maquillada: Gentrificación en el barrio La Macarena*. Universidad de los Andes.
- Luna, J. (2019). *El precio del suelo urbano en la Ciudad de México: Una propuesta de modelo de precios hedónicos*. Universidad Nacional Autónoma de México.
- Lynch, K. (2015). *La imagen de la ciudad*. Gustavo Gili.
- Manrique Gómez, A. (2013a). Gentrificación de La Candelaria: reconfiguraciones de lugares de residencia y consumo de grupos de altos ingresos. *Cuadernos de Geografía*, 22(211–234).
- Manrique Gómez, A. (2013b). *Gentrificación de La Candelaria (Bogotá D.C). Agentes y estrategias intervinientes*. Universidad Nacional de Colombia.
- Maraschin, C., y Flores Cabral, G. (2014). O papel do centro histórico na estrutura das cidades contemporâneas – o caso de Porto Alegre, Brasil. *Revista Arquitetura*, 10(2), 59–69.

- Márquez, L. (2020). El capital inmobiliario-financiero y la producción de la ciudad latinoamericana hoy. *Caderno Metropole* 22, 49.
- Martínez, I. (2013). Henri Lefebvre y los espacios de lo posible. En: *La producción del espacio* (pp. 9–32).
- Martínez, J. (2012). *Análisis del impacto del proyecto de renovación urbana, Parque Central Bavaria, dentro del centro internacional de Bogotá, sobre variables socioeconómicas durante el periodo de 1980-2010*. Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario.
- Martínez, R., y Soto, E. (2012). El Consenso de Washington: la instauración de las políticas neoliberales. *Política y Cultura*, 37, 35–64.
- Melé, P. (2011). Producción de los centros y formas de acción pública. En: *México: centralidades históricas y proyectos de ciudad* (pp. 203–240). Quito: OLACCHI.
- Melo, V. (2001). *Espacio geográfico y vivencia urbana en Santa Fe de Bogotá: La Calle*. Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Mercado, C. (2004). *Corporación La Candelaria: Memoria Institucional*. Bogotá.
- Mesías, R., y Suárez Pareyón, A. (2002). *Los centros vivos: Alternativas de hábitat en los centros antiguos de América Latina*. (CENVI, Ed.). Universidad Nacional Autónoma de México.
- Miranda, G. (2016). Renovación y gentrificación en barrios “patrimoniales”. El caso del barrio Yungay, Santiago de Chile. *Revista El Topo*, 7, 10–37.
- Misas, G.-. (2011). *Políticas públicas y memoria 1940-2008: Seguridad competitividad, movilidad y educación en Bogotá* (U. N. de Colombia, Ed.). Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Mondragón, S. (2007). Promotores privados de áreas residenciales en Bogotá. *Urbanismos*, 2, 74–92. Retrieved from <https://docplayer.es/18141793-Promotores-privados-de-areas-residenciales-en-bogota.html>
- Mohan, R., y Villamizar, R. (1980). *La evolución de los precios de la tierra en el contexto de un rápido crecimiento urbano, un estudio de caso de Bogotá y Cali, Colombia*. Corporación centro regional de población.
- Montenegro, Á. (2012). Lauchlin Currie: Desarrollo y crecimiento económico. *Revista Economía Institucional* 14 (27). 81 - 97.
- Montenegro, M. (2019). *Renovación urbana y turismo: El centro histórico de Bogotá a través de las voces del tiempo y actores territoriales: 1993- 2018*. Universidad Externado de Colombia. Colombia.
- Montoya Garay, J. (2014). *De la ciudad hidalga a la metrópoli globalizada. Una historiografía urbana y regional de Bogotá*. Bogotá: Universidad Nacional de Colombia.
- Morales Schechinger, C. (2010). Confrontación de intereses inmobiliarios en el centro histórico de la Ciudad de México. En: *México: centralidades históricas y proyectos de ciudad* (pp. 87–116). Bogotá: Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. OLACCHI (Ed.).
- Morris Rincón, I. (2011). *En algún lugar llamado El Cartucho* (I. D. de Patrimonio Cultural, Ed.). Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.

- Moreno Iregui, C. (2016a). Adaptación del patrimonio cultural a vivienda comunal en arriendo: “Inquilinatos” en el sector del Voto Nacional, Bogotá. *Vivienda y Ciudad*, 3, 39–50.
- Moreno Iregui, C. (2016b). *Rupturas y continuidades en las políticas públicas de conservación del patrimonio urbano: problemas contemporáneos en la intervención del centro histórico de Bogotá*. PUEC: Universidad Nacional de Colombia.
- Moure, E. (1990). El papel de la arquitectura antigua en la ciudad moderna. En: *La ciudad como bien cultural: Memorias de Seminario* (pp. 123–142). Bogotá: Colcultura.
- MSC. (2015). *Plan local de cambio climático: Comuna de Santiago*.
- Mumford, E. (2007). El discurso del CIAM sobre el urbanismo, 928-960. *Revista Bitácora Urbano-Territorial*, 11(1), 96–115.
- Murillo, S. (2013). *Protección jurídica al patrimonio cultural urbano en Chile*. Universidad de Chile.
- Niño Murcia, C., y Reina Mendoza, S. (2010). *La carrera de la modernidad: construcción de la Carrera Décima, Bogotá (1945-1960)* (I. D. de P. Cultural, Ed.). Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Oviedo, A. (2013). *Análisis de las estrategias de gestión social en la recuperación del patrimonio cultural inmueble en centros históricos*. Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario.
- Pérgolis, J. C. (1990). Las señales colectivas del patrimonio urbano. En: *La ciudad como bien cultural: Memorias de Seminario* (pp. 15–22). Bogotá: Colcultura.
- Pineda, S. (1992). La ciudad: un nuevo espacio de competitividad. *La Rebeca: Revista de La Camara de Comercio*, 84, 1–3.
- Piñeros Santamaría, D. C. (2010). *Transformaciones del barrio Santa Fe en la ciudad de Bogotá*. Pontificia Universidad Javeriana.
- Ponce, G. (2007). Planes de reforma urbana para La Habana: La modernización de la ciudad burguesa (1898-1959). *Boletín de La AGE*, 45, 327–372.
- Pozo, A. (2016). Precio del suelo se dispara en Santiago: Cinco comunas duplican valores en 8 años. *Diario Financiero*, 22–2.
- Pradilla, E. (1986). Mitos y realidades de los llamados “movimientos sociales urbanos”. En: *Los pobladores: protagonistas urbanos en América Latina* (pp. 65–116). Universidad Nacional de Colombia.
- Pradilla, E. (2004). Lo conocido, lo ignorado y lo que necesitamos investigar. Distrito Federal, zona metropolitana del Valle de México, Ciudad Región del Centro. *Andamios*, 1, 161–174.
- Pradilla, E. (2014a). La ciudad capitalista en el patrón neoliberal de acumulación en América Latina. *Cadernos Metropole*, 16(31), 37–60.
- Pradilla, E. (2014b). La economía y las formas urbanas en América Latina. En: *Teorías sobre la ciudad en América Latina*. Universidad Autónoma Metropolitana.
- Pradilla, E. (2016). Las políticas y la planificación urbana en el neoliberalismo. En: *La ciudad latinoamericana en el siglo XXI*. Universidad Nacional de Colombia.

- PROA. (1946). Para que Bogotá sea una ciudad moderna. *Revista Proa*, 1, 21–22.
- Pulgarín Osorio, Y. (2009). *Vivienda estatal obrera de los años 30 en Bogotá: Los casos de los barrios Restrepo y Centenario*. Pontificia Universidad Javeriana
- Restrepo, A. (2019). Aproximación a la planeación urbana en Colombia. Apuntes para su comprensión histórica. *Estudios Demográficos y Urbanos*, 34(3), 665–690.
- Ribeiro, E. (1998). Cultura, patrimonio, preservación. *Alteridades*, 8(16), 131–136.
- Rincón, P. (2006). *Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo: Análisis de los procesos de re-densificación*. Universidad Nacional de Colombia
- Romero, J. (2010). Transformación urbana de la ciudad de Bogotá, 1990-2010: efecto espacial de la liberalización del comercio. *Perspectiva Geográfica*, 15, 85–112.
- Rosen, S. (1974). Hedonic Prices and Implicit Markest: Produc Differentiation. En: Pure Competition. *Journal of Political Economy*, 82(1), 34–55.
- Rosillo, M. D. (2015). *Análisis de los efectos de intervención públicas en la recuperación de centros urbanos; caso de estudio barrio Las Cruces, Bogotá 2002-2014*. Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario.
- Rubio, M., y Zárate, M. (2010). *Conceptos y prácticas en geografía humana*. Editorial Universitaria Ramón Arecer.
- Sabatini, F. (2004). *La segregación del espacio en las ciudades en América Latina*. Santiago de Chile: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Sabatini, F. (2015). Transformación de la periferia urbana popular: entre el estigma y la devolución espacial. En: *La periferia metropolitana: entre la ciudad prometida y un lugar para habitar la Ciudad de México* (pp. 57–91). Universidad Autónoma Metropolitana. G. Editorial (Ed.)
- Salazar, J. (1992). La conservación en (de) la ciudad. En: *La ciudad como patrimonio: Memorias de Seminario* (pp. 15–23). Bogotá: Colcultura.
- Salazar, J. (1994). Los programas de conservación de los centros históricos en Colombia: Una visión retrospectiva. En: *Rehabilitación integral en áreas o sitios históricos en América Latina* (pp. 19–26).
- Salazar, J. (1996). El centro histórico y la ciudad colombiana: Un plan de trabajo. En: *Estudio sobre la ciudad colombiana: Patrimonio urbano en Colombia* (pp. 13–19). Bogotá: Colcultura.
- Salazar, J. (2001). Expansión o densificación? Reflexiones en torno al caso Bogotá. *Revista Bitácora Urbano-Territorial*, 5, 21–35.
- Salazar, J. (2007). La planeación de Bogotá: un sistema híbrido de desarrollo progresivo. *Revista Bitácora Urbano-Territorial*, 11(1), 208–219.
- Saldarriaga, A. (2018). Universidad y arquitectura. *Revista Credencial Historia*, 345, Versión Digital.
- Salinas, L. (2013). Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y la Ciudad de México. *Revista Geographos*, 4(44), 283–307.
- Santa Maria, R. (1992). La protección del patrimonio urbano: Avance y retorno en tiempos del neoliberalismo. En: *La ciudad como patrimonio: Memorias de Seminario* (pp. 47–49). Colcultura.
- Santos. M. (1959) *Metamorfosis del espacio habitado*. Oikos. S.L.
- Sarmiento, S. (2016). *Santa Bárbara, el barrio que no soportó las tempestades: el*

- olvido y la demolición del patrimonio arquitectónico en la construcción del relato histórico de Bogotá entre 1980 y 1983*. Universidad Colegio Mayor de Nuestra Señora del Rosario.
- Schávelzon, D. (1989). *La conservación del patrimonio cultural en América Latina*. Universidad de Buenos Aires.
- Schteingart, M. (2001). La división social del espacio en las ciudades. *Perfiles Latinoamericanos*, 1(19), 13–31.
- Schumpeter, J. (1942). *Capitalis,, Socialism and Democracy*. New York: Harper y Bros.
- SCRD (2007). *La Candelaria: Observatorio de Culturas*. Secretaria de Cultura, Recreación y Deporte: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- SDP. (2007). *DTS: Plan Zonal Centro de Bogotá*. Secretaría Distrital de Planeación: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- SDP. (2017). *Encuesta multipropósito 2017. Principales resultados Bogotá-Región*. Alcaldía Mayor de Bogotá. Secretaría distrital de Planeación. Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Segre, R. (1976). Preservación de los centros históricos y monumentales en el urbanismo contemporáneo. En: *Boletín división de inventario* (Vol. 1, pp. 1–65). Colcultura.
- Sepúlveda, C., López, D., y Gallego, J. (2014). *Los límites de la estratificación en busca de alternativas* (C. M. de N. S. del Rosario, Ed.). Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Sepúlveda, J. (2017). ¿Gentrificación por fuera del centro tradicional? Transformación morfológica y funcional del pericentronorte de Bogotá, Colombia. *Perspectiva Geográfica*, 22, 33–48.
- Soja, E. (1980). The Socio-Spatial Dialectic. *Annals of the Association of American Geographers*1, 70(2), 207–225.
- Soja, E. (2008). *Postmetrópolis: Estudios críticos sobre las ciudades y las regiones*. Traficante de sueños.
- Suárez Pareyón, A. (2004). El centro histórico de la Ciudad de México al inicio del Siglo XXI. *Revista INVI*, 19(51), 75–95.
- Tache, M. (2020). *¿Gentrificación en el centro de Bogotá? Las estrategias de los movimientos sociales frente al cambio urbano (2007-2018)*. Universidad Nacional de Colombia.
- Tarchópolus, D. (2006). Las huellas del plan para Bogotá de Le Corbusier, Sert y Wiener. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 10(218).
- Therrien, M. (2007). *De fábrica a barrio: urbanización y urbanidad en la fábrica de loza bogotana*. Bogotá: Pontificia Universida Javeriana.
- Topofilia, C. (2018). *Diagnóstico Turístico. Localidad de la Candelaria*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- UJTL, D. de D. F. (2008). La Tadeo y la Recuperación Urbana. *Revista Tadeo*, 73, 219–231.
- UNESCO, y IESALC. (2020). *Hacia el acceso universal a la educación superior: Tendencias internacionales*. UNESCO.

- Valdés, A., y Robles, J. (2013). *Envejecimiento demográfico. Colombia 1951-2020: Dinámicas demográficas y estructuras poblacionales*
- Vargas, A. (2013). El centro de la ciudad como producto: City Marketing. *Revista Tadeo*, 73(20), 125–135.
- Vargas, J. (2015). *El centro histórico en resistencia. Acciones colectivas frente a procesos de gentrificación en Bogotá D.C.* FLACSO-Ecuador.
- Vejarano, M. C. (2019). *Bogotá 1940-2000. Uma interpretação das raízes e consolidação de um urbanismo antirreformista e conservador. Planejamento urbano geral para a cidade e políticas de patrimônio urbano para o centro tradicional.* Universidad Federal do Rio de Janeiro.
- Vera, P. (2018). Imaginarios patrimoniales en los procesos de reconversión urbana. Puerto Norte, Rosario, Argentina. *Revista Brasileira de Gestao Urbana*, 10(1).
- Viana, J. (1994). Plantea Jordi Borja: Consorcio de voluntades para planificar la ciudad. *La Rebeca: Revista de La Camara de Comercio*, 89, 65–68.
- Villaveces, J. (2007). La evolución de la política de vivienda en Colombia. En: *Universidad, ciencia y desarrollo*. Bogotá: Universidad del Rosario.
- Werneck Lima, E., y Mesentier, L. (2017). *Política urbana e patrimônio histórico-cultural: o centro e o pericentro no Rio de Janeiro*. Retrieved from http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sesseoes_Tematicas/ST 7/ST 7.9/ST 7.9-05.pdf
- Yunda, Juan. (2019). Densificación y estratificación social en Bogotá: distribución sesgada de la inversión privada. *Eure*, 45(134).
- Zabala, S. (2005). *Plan Especial de Protección Centro Histórico de Bogotá*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Zabala, S., y Zambrano, M. del P. (1998). *Reencuéntrate, un compromiso por La Candelaria* (C. La Candelaria, Ed.). Bogotá: Camara de Comercio de Bogotá.
- Zambrano, M. (2019). *Determinantes del precio de viviendas en la Ciudad Machala-Ecuador*. Universidad Nacional Autónoma de México. México.

ÍNDICES

Índice de tablas

Tabla 1 Declaratoria de centros históricos y sus niveles en las 10 ciudades más pobladas de América Latina.....	37
Tabla 2 Población en la Delegación Cuauhtémoc, Ciudad de México, La Candelaria, Bogotá y Comuna Santiago [Centro], Santiago de Chile entre 1970 y el 2015.	38
Tabla 3 Estrategia de centros de Barrios en el PZC del 2007	114
Tabla 4 Estrategia de proyectos arquitectónicos en el PZC del 2007	115
Tabla 5 Estrategia de Proyectos Urbanos en el PZC del 2007	116
Tabla 6 PPRU (izq.) y PEMP (der.) propuestos en la ciudad central	121
Tabla 7 Distribución de número de proyectos por usos en el área de estudio	131
Tabla 8 Proyectos construidos por iniciativa pública entre 2000 y 2020	134
Tabla 9 Demolición de inmuebles de conservación por categorías en el proyecto ministerios.....	141
Tabla 10 Total de Alojamientos en las Localidades del área de estudio para el año 2018.....	153
Tabla 11 Cuantificación de áreas de intervención por m2 por tipo de actores y usos en el área de estudio.....	160
Tabla 12 Tipos de discursos asociados a los proyectos de vivienda en el área pericentral.	163
Tabla 13 Variables independientes tipos y medidas para el análisis estadístico.	186
Tabla 14 Resumen cuadro coeficientes estandarizados.	187
Tabla 15 Diferencia porcentual intercensal, de personas con hijos nacidos vivos por localidad.....	202
Tabla 16 Diferencia porcentual de escolaridad por grupos etarios en el periodo	204
Tabla 17 Diferencial porcentual del tamaño de los hogares de las diferentes localidades entre el 2007 y el 2017.	206
Tabla 18 Distribución de perfiles socioeconómicos dentro de La Candelaria.	233
Tabla 19 Matriz de población de gentries a precarios urbanos.....	235
Tabla 20 Algunas de las iniciativas de resistencia en la ciudad central.	247

Índice de gráficos

Gráfico 1 Las tensiones del espacio capitalista como forma de estudiar el regreso al centro.....	11
Gráfico 2 Distribución general de los marcos interpretativos de la investigación. .	16
Gráfico 3 Modelos de crecimiento de las ciudad: -izq.- Burgess (1925); -der.- Hoyt (1939)	29

Gráfico 4 El modelo de desarrollo estructural de la Ciudad Latinoamericana	30
Gráfico 5 Modelo de economía regional de Christaller	31
Gráfico 6 Corte transversal de la estructura urbana de las ciudades latinoamericanas según Erdman Gormsen	33
Gráfico 7 Variables caracterización tratamientos urbanísticos Bogotá	70
Gráfico 8 Comportamiento precios del suelo por anillos concéntrico.	73
Gráfico 9 Comportamiento precios del suelo por periodos y fragmentos de calle. 73	
Gráfico 10 Valorización por centralidades en la ciudad (izq.); Precios del suelo en las centralidades de la ciudad (der.).....	76
Gráfico 11 Comparación de la población de Bogotá por sectores, entre 1938 y 1951	78
Gráfico 12 Comparación de población por localidades entre 1973 y 1993	79
Gráfico 13 Esquema operativo del Plan Reencuéntrate con la Candelaria.....	98
Gráfico 14 Esquema de actores dentro del regreso a la ciudad central.	131
Gráfico 15 Circuitos de amenidades, en el proyecto La Quinta Bogotá.	168
Gráfico 16 Número de proyectos de vivienda iniciados por periodo de años.....	175
Gráfico 17 Cambios en los precios del suelo (COP) en los diferentes sectores del área de estudio.	178
Gráfico 18 (izq.) Evolución en el número de ofertas de vivienda por periodo bianual; (der.) Porcentaje de tamaños de vivienda por subsector.....	189
Gráfico 19 Cambios poblacionales en las tres localidades de estudio Santa Fe, Mártires.....	196
Gráfico 20 Diferencia porcentual de la poblacional censada entre el 2005 y 2018, en las localidades de la ciudad central y Bogotá.	201
Gráfico 21 Diferencia porcentual de poblacional por escolaridad intercensal (2005-2018).....	203
Gráfico 22 Diferencia porcentual de tenencia de vivienda en las tres localidades del área de estudio entre la ECVB 2007 y la EMB 2017.	207
Gráfico 23 (izq.) Distribución de respuesta teniendo en cuenta periodos de llegada y partida de la ciudad central.(der.) Periodo de duración en el centro antes de partir del centro.	212
Gráfico 24 (izq.) Distribución de la edad de las personas que respondieron encuesta sobre el regreso a la ciudad central. (der.) Porcentaje de población encuestada por rangos etarios.	215
Gráfico 25 Distribución de la muestra por estado civil y localización.	215
Gráfico 26 Distribución de la muestra por máximo nivel educativo obtenido y localización.	219
Gráfico 27 Promedio precios de arriendos en el área de estudio por UPZ	222
Gráfico 28 Distribución de las formas de ocupación de la vivienda.	223
Gráfico 29 Evolución temporal de la muestra, en relación al número de personas con las que se comparte la vivienda y su localización.	224
Gráfico 30 Evolución temporal de la muestra, en relación al número de hijos y su localización.	225

Gráfico 31 Principales motivos para partir del centro	227
Gráfico 32 Servicios faltantes en el sector por localidad.	229
Gráfico 33 Servicios que se consideran una potencialidad del sector	230
Gráfico 34 Distribución de personas que realizan la mayoría de actividades en la ciudad central.....	231

Índice de planos

Plano 1 Delimitaciones de polígonos de protección de la ciudad central en Ciudad de México (super.) y de Quito (infer.)	43
Plano 2 Comparación entre los límites de las UPZ y los polígonos preliminares de área afectada y zona de influencia para el centro histórico de Bogotá [sin cerros]	51
Plano 3 Fragmento zonificación de Bogotá, Acuerdo 21 de 1944	59
Plano 4 Propuesta para el Centro Cívico: Le Corbusier -izq.-; Wiener y Sert -der.-	60
Plano 5 Plano de la mancha urbana de Bogotá para 1816, según el Decreto 264 de 1963, se podría afirmar que este es el sector que se estaba declarando como 'sector antiguo'.	61
Plano 6 Comparación de las áreas de intervención del proyecto de la Nueva Santa Fe.	65
Plano 7 Superposición de límites de conservación y planeación.....	67
Plano 8 Límites de planeación y proyectos de renovación urbana.	71
Plano 9 Distribución de anillos concéntricos de Bogotá y comunas.	72
Plano 10 Evolución de los precios del suelo en Bogotá para la segunda mitad del siglo XX.....	75
Plano 11 Distribución de sectores sociales de Bogotá para 1946	78
Plano 12 Comparación de los límites de protección del área central y los tratamientos del Plan Renacentro	87
Plano 13 Diagnóstico estructura de usos múltiples en el centro.	92
Plano 14 Límites de las declaratorias por decreto versus el límite de la ciudad histórica	96
Plano 15 Plano resumen de proyectos del Plan Especial de Protección 2005. ..	111
Plano 16 Montaje de las 8 UPZ que conforman lo que se reconoce como centro ampliado.	112
Plano 17 Tratamientos del PZC de 2007 y proyectos estratégicos.....	117
Plano 18 Planos de proyecto ampliación Alcaldía de Bogotá, Edificio Bicentenario.	120
Plano 19 Límites de protección vs ubicación de Planes Parciales de Renovación Urbana, Planes Especiales de Protección y Manejo y nuevos desarrollos inmobiliarios.	122
Plano 20 Proyectos del Plan de Revitalización del centro.	123
Plano 21 Proyectos del Plan de Revitalización del centro.	129
Plano 22 Referencia de m2 en el Proyecto Ministerios.	141

Plano 23 Ubicación de centros universitarios en la ciudad central.	146
Plano 24 Extensión edificios Universidad de Los Andes.	149
Plano 25 Ubicación de Airbnb en la ciudad central, y precio por noche en dólares.	154
Plano 26 Usos predominantes por manzana en el 2018	174
Plano 27 Subsectores de análisis de vivienda.....	176
Plano 28 Cambio en los valores del suelo entre el 2019 y 2013.	182
Plano 29 Georreferenciación encuestas y distribución porcentual de la muestra.	199
Plano 30 Ubicación de manzanas por estratos y sus porcentajes, para las tres localidades de la ciudad central en el 2019.	209
Plano 31 Distribución de muestra por grupos etarios en el área de estudio.	214
Plano 32 Distribución de muestra por estado civil en el área de estudio.	216
Plano 33 Distribución de muestra por escolaridad en el área de estudio.	218

Índice de imágenes

Imagen 1 Contraste entre nuevos desarrollos inmobiliarios predio a predio y los paisajes tradicionales (izq.) “Estación Central” en Santiago de Chile; (der.) “Livin X” en Bogotá.	45
Imagen 2 Demoliciones e intervenciones planteadas en el Acuerdo 9 de 1977. ..	64
Imagen 3 Proyecto de renovación urbana del San Façón	69
Imagen 4 Proyectos de redensificación en la ciudad central para 1972.	69
Imagen 5 Portada de la Revista La Rebeca, No.84 de 1992	97
Imagen 6 izq. Avenida Jiménez C.A. 1960; der. Intervención del Eje Ambiental.	104
Imagen 7 Fotos del antes y después de la intervención de la Plaza de San Victorino	105
Imagen 8 Aspecto de la zona del cartucho al iniciar las obras del Parque Tercer Milenio	106
Imagen 9 Comparación del espacio físico de las intervenciones entre 1997- 2007.	108
Imagen 10 Centro Cultural Gabriel García Márquez en el centro histórico de Bogotá.	132
Imagen 11 Ampliación del Teatro Colón coordinada por el Ministerio de Cultura (actualmente en obra),	133
Imagen 12 Victoria Parque Comercial y Residencial, hoy centro comercial VISTO	135
Imagen 13 Conjunto de 4 BIC antes de ser demolidos por el proyecto de Estación Central	137
Imagen 14 Render, Plan Parcial de Renovación Urbana Estación Central, última actualización. Es importante resaltar que hasta el día de hoy no se ha construido nada.....	138

Imagen 15 Render, Plan Parcial de Renovación Urbana Voto Nacional Estanzuela.	139
Imagen 16 Render, Plan Parcial de Renovación San Bernardo	140
Imagen 17 Render del Proyecto Ministerios en el borde occidental de La Candelaria.	142
Imagen 18 Renders nuevos proyectos para el Plan de Regularización y Manejo de la Universidad Jorge Tadeo Lozano.	145
Imagen 19 Comparativo de casa demolida (2015), por la Universidad Jorge Tadeo Lozano para dar paso a una cancha de fútbol (2019)	147
Imagen 20 Nuevo edificio de “Campus Vertical”, Universidad Central.	147
Imagen 21 Edificio Aulas, Universidad de los Andes.	148
Imagen 22 (izq.) Cervecearía Germania en la primera mitad del siglo XX, en la actualidad aún se conserva el edificio de la izquierda (der.) Demolición por completo de la fábrica con el proyecto del Centro Cívico de la Universidad de los Andes.	150
Imagen 23 (izq.) Barrio Las Aguas año 2000; (der.) Proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo Fenicia.	151
Imagen 24 Bloques H e I, Universidad Externado	151
Imagen 25 Render proyecto Torre Atrio. Actualmente se encuentra construida la Torre Norte	155
Imagen 26 Centro Comercial Sabana Plaza, al interior se encuentran las oficinas de la Alcaldía de los Mártires	157
Imagen 27 Demolición de una casa en el barrio La Alameda para dar paso a una tienda ancla	158
Imagen 28 Demolición de una casa declarada bien de interés cultural del ámbito distrital en el barrio Voto Nacional.	159
Imagen 29 (izq.) Maqueta proyecto Parque Central Bavaria; (der.) Fotografía materialización del conjunto.	165
Imagen 30 Antiguos predios industriales convertidos en proyectos de vivienda de alta densidad entre el 2000 y 2019	166
Imagen 31 (izq.) Imagen publicitaria de un proyecto de vivienda, en el que se exalta más el contexto y la operación de renovación urbana que el inmueble. (der.) La publicidad incluso des territorializa el centro y dice que uno puede ser su propio centro.	167
Imagen 32 Publicidad del proyecto La Primera en La Candelaria, donde no se esconde el deseo por segregar la oferta de vivienda en el sector.	169
Imagen 33 Video publicitario del proyecto Tekto Museo en el sector de San Martin	170
Imagen 34 Página de inicio proyecto Centenari Livin	171
Imagen 35 Tomas aéreas del Proyecto centenario en el sector de San Fasón -izq.- y Aruma en el sector de La Pepita -der.-	171
Imagen 36 Hotel Continental para el momento de su inauguración.	172
Imagen 37 Proyecto Faenza Centenario	172
Imagen 38 Imágenes del PPRU Estación Central	173

ÍNDICES

Imagen 39 Cambios en el paisaje urbano del sector de San Martín.....	180
Imagen 40 Página principal que ofrece alojamientos en renta para estudiantes	183
Imagen 41 Proyectos de arquitectura contemporánea que están apareciendo en el entorno deteriorado de Las Cruces	184
Imagen 42 Comparación entre un proyecto de 47 m2 VIS en el costado sur y NO VIS en el costado norte.....	190
Imagen 43 Tipo de apartaestudio “VIS” de 15m2, que se ofrecen en el área de estudio.	192
Imagen 44 Logotipo del Comité No se tomen “Las Aguas”.....	242
Imagen 45 Logotipo del Comité El centro no se vende.	244
Imagen 46 Colectivo arriba los de abajo	246

LISTA DE ANEXOS

- Anexo No. 1. Identificación 157 proyectos nuevos en la ciudad central.**
- Anexo No. 2. Plano base de ubicación Airbnb para el año 2020.**
- Anexo No. 3. Tabla deflación precios del suelo.**
- Anexo No. 4. Fichas identificación proyectos de vivienda.**
- Anexo No. 5. Precisiones estadísticas.**
- Anexo No. 6. Cuadros de investigaciones sobre gentrificación y resistencia.**
- Anexo No. 7. Formulario de las encuestas realizadas en internet.**
- Anexo No. 8. Información básica encuestas.**

Anexo No. 1 Identificación 157 proyectos nuevos en la ciudad central.

#	ZONA	UPZ	DIRECCION	ID	PISOS	LICENCIA	PERIODO INICIO OBRA	2012	2015	2019	ACTORES	USO	AREA	BIC	VIARIOS	PUBLICIDAD
1	NORTE	91	Diagonal 40a con Carrera 8	008101100900	8	2002	2000		Sin cambios	Sin cambios	SERVICIOS	Parqueadero	875	No		
2	NORTE	91	Av. Caracas entre Calle 38 y Diagonal 40a	008101002008	7	2018	2015		Sin cambios		SERVICIOS	Oficinas	1925	No	Casa del Indio Amazónico (Demolición) / La Nueva Cara de Bogotá	
3	NORTE	91	Carrera 13a No. 34 - 72	008101009032	11	2012	2010		Sin cambios	Sin cambios	SERVICIOS	Oficinas	3880	No		
4	NORTE	91	Carrera 7 No. 33 - 91 / Teleskope	008108009017	24	2017	2015		Sin cambios		DI	Vivienda	2390	No	Un hogar donde ciudad y naturaleza viven en armonía / Una nueva perspectiva para ver la ciudad	
5	NORTE	91	Carrera 34 No 7 - 59 / Citadino	008108009013	26	2019	2020		Sin cambios		DI	Vivienda	2280	No	Conectarnos con la arquitectura, los parques, las vías, los transeúntes, con la cultura, con la ciudad; esto es parte de la esencia de un Citadino. Es ser auténtico y moverte con la ciudad, conéctate diariamente con el ritmo urbano y la esencia de La Capital.	
6	NORTE	91	Carrera 13 No. 33-35 / Parque San Martín	008108002028	10	2002	2000		Sin cambios	Sin cambios	DI	Vivienda	1445	No		
7	NORTE	91	Carrera 13 con Calle 33 / Balcones de San Martín	008108002029	12	2003	2005		Sin cambios	Sin cambios	DI	Vivienda	1900	No		
8	NORTE	91	Carrera 13a No. 32 - 67 / Gran Manzana	008108005003	15	2008	2010		Sin cambios	Sin cambios	DI	Vivienda	1295	No		
9	NORTE	91	Av. Caracas # 32-84. / Urban Style	008108004007	26	2018	2018		Sin cambios		DI	Vivienda	2280	Colindante	Eres el centro / Conectarnos con la arquitectura, los parques, las vías, los transeúntes, con la cultura, con la ciudad; esto es parte de la esencia de un Citadino. Es ser auténtico y moverte con la ciudad, conéctate diariamente con el ritmo urbano y la esencia de La Capital.	
10	NORTE	91	Carrera 13 A No 31 -17 / Parque central bavaria Mzn 5 Etapa II	008108016004	12	2008	2005		Sin cambios	Sin cambios	DI	Vivienda	1150	No		
11	NORTE	91	Calle 33a No 13 - 85 / 33 DC	008108002013	30	2019	2020		Sin cambios		DI	Vivienda	2590	Colindante	Listo para vivir tu ciudad dentro de la ciudad / Tu ciudad centro de la ciudad / invierte en el centro de los negocios y de las universidades	
12	NORTE	91	Calle 32 No. 13 - 52 /Altavista	008108006001	25	2006	2005		Sin cambios	Sin cambios	DI	vivienda	4520	No		

13	NORTE	91	Calle 32 No. 13-82 / Davaro	008108013017	20	2006	2005		Sin cambios	Sin cambios	DI	vivienda	5170	No		
14	NORTE	91	Calle 31 No. 13a - 54 / Panorama	008108015003	25	2006	2005		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	5720	No		
15	NORTE	91	Cra 13 a No. 28-21/ Museo Parque Central	008108015001	48	2002	2005		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	5570	No	Proyecto de renovación urbana en lo que antes era una zona industrial, en medio del eje de crecimiento de la ciudad.	
16	NORTE	91	Av. Caracas con Calle 26 / Torre Atrio	008107002015	44	2016	2015		Sin cambio		SERVICIOS	Oficinas	2600	No	El lugar donde se desarrolla el proyecto era un lote destinado como parqueaderos de la zona, además allí se encontraba el Centro de Convenciones Gonzalo Jiménez de Quesada el cual será reemplazado durante la construcción de la 3ª Etapa.	
17	NORTE	91	Calle 26 con Carrera 13/ Boulevard Tequendama	008107004004	29	2009	2010		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	2670	No	Trabaja cerca de donde vives o vive cerca de donde trabajas	
18	NORTE	91	Carrera 7 No. 30 - 20	008109006005	9	2009	2005		Sin cambio	Sin cambio	SERVICIOS	Parqueadero	1790	No		
19	NORTE	91	Carrera 6 con Calle 27	008107013024	3	2018	2015		Sin cambio		PUBLICO	Equipamiento	745	Zona Influencia Plaza de Toros		
20	NORTE	91	Transversal 6 No. 27 - 85 / Hotel Ibis	008107008001	15	2008	2005		Sin cambio	Sin cambio	SERVICIOS	Otros	1360	Zona Influencia Panorámico		
21	NORTE	91	Diagonal 31a con Calle 32/ Arbos central	008109004066	24	2017	2020		Sin cambio		DI	Vivienda	4760	No	"Historia, Negocios, Cultura, Gastronomía" / Una propuesta para que experimentes que tu hogar tradicional se enriquece con la espacialidad y atmósfera de un gran hotel / En el mejor lugar del centro internacional / Un proyecto irrepetible en el CI	
22	NORTE	91	Calle 32 No. 6 b - 23 / Equilibrium	008109003025	24	2014	2015	S.I.			DI	Vivienda	1900	No	Un lugar en el que tendrás el mundo alrededor / centro internacional / piscina	
23	NORTE	91	Carrera 7 No. 31a - 64 / Equilibrium 2	008109003026	24	2017	2020				DI	Vivienda	1470	No	Invier en EQUILIBRIUM, un proyecto de apartamentos de alta valorización en el centro internacional de Bogotá. Ven y conoce un lugar en el mundo donde el centro eres tú. ¡No te lo pierdas!	
24	NORTE	91	calle 32 no.5 -21/ La Quinta	008109004053	18	2017	2015		Sin cambio		DI	Vivienda	2750	No	Ubicado en la zona más tradicional de la ciudad / piscina / La Quinta ha innovado con exclusivos y sofisticados espacios para la comodidad de sus residentes, por eso cuenta con una amplia zona comunal donde convergen tres circuitos: El de la formación, el entretenimiento y el deporte.	
25	NORTE	91	Calle 33 No 6 - 37 / Frontier	008109001027	20	2016	2015	S.I.			DI	Vivienda	3300	No	Un lugar extraordinario para vivir / Con una ubicación privilegiada en el Centro Internacional de Bogotá, centro de negocios por excelencia, con accesos a centros culturales, educativos, parques y cercano a excelentes zonas gastronómicas.	
26	NORTE	91	Calle 33 No 6 - 37 / Urban	008109001052	14	2016	2015	S.I.			DI	Vivienda	1420	No	Un lugar extraordinario para vivir / Con una ubicación privilegiada en el Centro Internacional de Bogotá, centro de negocios por excelencia, con accesos a centros culturales, educativos, parques y cercano a excelentes zonas gastronómicas.	

27	NORTE	91	Carrera 5 con Calle 33 / Tekto Museo	008109008036	15	2016	2015		Sin cambio		DI	Vivienda	1850	No	Diseñamos diferentes áreas para edificar la tranquilidad, el descanso, el bienestar y la cultura en un mismo lugar, claro está, con elementos pensados hasta el más mínimo detalle. / Llena tu vida de cultura	
28	NORTE	101	Av. Caracas con Diagonal 30 / Mitika apartamentos	007105004018	20	2017	2020	Sin cambio			DI	Vivienda	1050	No	Transformamos el concepto de vivienda creando espacios flexibles para ti, porque el ritmo de vida de un emprendedor no se detiene	
29	NORTE	92	Calle 27 No. 3a - 78	008105018019	6	2006	2005		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	630	No		
30	NORTE	92	Carrera 4 No. 26d - 05	008105011013	6	2016	2015		Sin cambio		DI	vivienda	213	No		
31	NORTE	92	Calle 27 No. 3a - 35	008105019011	6	S.I.	2000		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	1340	No		
32	NORTE	92	Carrera 3a No. 30-10/ San Diego 1	008105025002	10	2007	2005		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	1725	No		
33	NORTE	92	Calle 30 a No. 1 - 26 / San Diego 3	008105024002	7	2007	2005		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	2450	No		
34	NORTE	92	Calle 30 No. 3a - 03 / San Diego 2	008105019012	7	2007	2005		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	1540	No		
35	NORTE	92	Carrera 4 No. 26-65 / Conjunto Bosque Izquierdo	008107018034	6	S.I.	2000		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	950	No		
36	NORTE	92	Calle 26 a No. 3 - 04 / Think Apartment	008107027005	8	2016	2010		S.I.		DI	vivienda	1020	No	Demolición de una imprenta / Un espacio para construir tu propia historia	
37	CENTRO	92	Universidad de los Andes / Ed. Julio Mario Santodomingo	003103003006	8	2007	2005		Sin cambio	Sin cambio	UNI	Universitario	3640	No		
38	CENTRO	92	Carrera 3 con Call 19 / City U	003103005094	25	2015	2015		S.I.		DI	Vivienda estudiantil	5540	No	Encontrarás espacios para compartir con tus amigos, ejercitarte las 24 horas, cocinar, estudiar en las salas de estudio individuales y grupales y crear en la sala de diseño. Podrás divertirti en las salas de videojuegos y juegos.	
39	CENTRO	92	Carrera 3 con Call 19 / Cinemateca Distrital	003103005092	4	2015	2015		S.I.		PUBLICO	Equipamiento	2540	No		
40	CENTRO	93	Calle 19 con carrera 5 / Bogotá downtown Bacata	003102021028	67	2012	2010				DI	Vivienda	4350	No	Demolición del antiguo Hotel Bacatá // Vive de una forma exclusiva en un resort urbano en el centro de Bogotá, donde podrá trabajar, comprar, hospedarse y disfrutar de la conveniencia de tenerlo todo en el mismo lugar	

41	CENTRO	93	Calle 24 No 5 - 63 / Recoleta de San Diego	003102017041	14	2013	2010			Sin cambio	DI	Vivienda	1050	Colindante	Cultura, Renovación, Historia y Exclusividad / Forma parte de una nueva experiencia inmobiliaria	
42	CENTRO	93	Calle 16 No 4 - 40 / Blanc	003109023003	15	2017	2015				DI	Vivienda	1050	No	#con cultura // sea parte de la renovación // es uno más de los que han visto en este proyecto una excelente oportunidad para invertir o para vivir, por su ubicación en un sector que se proyecta hacia el futuro con planes de renovación como Estación Central	
43	CENTRO	93	Calle 17 No 4 - 30 / Pascal vivendum	003109022003	8	2020	2020			Sin cambio	DI	Vivienda	1700	Colindante	Zona de renovación urbana / Edificio de 8 pisos y casa de conservación	
44	CENTRO	93	Carrera 5 No 16 - 58 / Da Vinci aparta estudios	003109023011	24	2014	2020		Sin cambio		DI	Vivienda	1560	No	Apartamentos en el mayor centro turístico de Bogotá / El proyecto que renovará el centro de Bogotá / Da Vinci es un proyecto de apartaestudios para todos, además, cuenta con la mejor ubicación, rodeado de principales vías de acceso, zonas comunes muy útiles y todo el ambiente del centro de Bogotá.	
45	CENTRO	93	Carrera 4 No 16 - 43/ Torre Bicentenario	003109023028	18	2012	2010			Sin cambio	DI	Vivienda	1450	No	Demolición de un gimnasio para construir edificio multiusos / el centro de Bogotá una buena inversión " Torre Bicentenario"	
46	CENTRO	93	Calle 23 No 4a-20 / Torre Independencia	003102023033	19	2013	2010				DI	Vivienda	1150	No	El centro de Bogotá lo tiene todo "educación, cultura, comercio, salud, naturaleza, diversión"	
47	CENTRO	93	Calle 23 No 5 - 74 / Akros	003102017043	18	2014	2015				DI	Vivienda	1350	No	18 pisos, dos terrazas sociales con squash, spa, gimnasio y BBQ	
48	CENTRO	93	Calle 18 No 5 - 18 / Torre arte k 5 - 18 (vis)	003109016001	20	2019	2020		Sin cambio	Sin cambio	DI	Vivienda	3250	No	Siempre hemos creído que los proyectos inmobiliarios que desarrollamos busca la transformación, renovación y evolución de espacios para que podamos habitarlos y construir proyectos de vida. Arte K 5-18 no es la excepción	
49	CENTRO	93	Calle 23 # 5-23 / Torre K	003102018027	16	2014	2015				DI	Vivienda	2360	No	Estilo que inspira y revitaliza	
50	CENTRO	93	Calle 21 No 5 - 25 / Soy 21	003102019035	16	2020	2020		Sin cambio	Sin cambio	DI	Vivienda	800	No	"Entregamos el apartamento sin acabados para que lo personalice a su gusto" / En pleno centro de la capital, un proyecto que promete intimidad en medio del movimiento de la capital, Oficinas y Smart aps (apartamentos), acogedores, ligeros y funcionales en un edificio con espacios comunes que te permiten ser	
51	CENTRO	93	Carrera 5 No 23 - 47 / Torre 5ta avenida	003102017042	16	2014	2015				DI	Vivienda	1430	Colindante	Sigue creyendo en la revitalización del centro	
52	CENTRO	93	Carrera 4 No 18 - 22 / Torre Ventto (vis)	003109201011	32	2018	2015		Sin cambio		DI	Vivienda	1020	No	Zona de Coliving y Coworking del corazón universitario del centro de Bogotá, Parqueaderos comunales	
53	CENTRO	93	Carrera 9 No 23-30 / Torre Evoca (vis)	003102008018	16	2020	2020		Sin cambio	Sin cambio	DI	Vivienda	1100	Colindante	En el Centro Internacional, un sitio estratégico para profesionales y turistas/ Tiene un piso completo de amenities: Gimnasio (trx), Salón Social, Oficina tipo Home Work, zona de Home Storage (depósito)	
54	CENTRO	93	Carrera 5 No 20 - 39 / Torre Barcelona	003102028001	28	2016	2015		Sin cambio		DI	Vivienda	1950	Colindante	Una inversión segura, rentable y sostenible	

55	CENTRO	93	Carrera 8 con Calle 24 / Go, life and work	003102007004	20	2018	2020		Sin cambio	Sin cambio	DI	Vivienda	1720	Colindante	Todo en el mismo lugar, en el corazón de Bogotá / ¡Todo lo que necesitas en un solo lugar! Go Life & Work, un proyecto conformado por 2 torres de 20 pisos en donde encontrarás apartamentos y zonas de comercio. Se encuentra ubicado en todo el centro de Bogotá, una excelente zona cerca a sectores	
56	CENTRO	93	Calle 18 No 4 - 82 / Torre Acqua (vis)	003109025025	20	2019	2020		Sin cambio	Sin cambio	DI	Vivienda	2380	No	Torre Acqua es un edificio de Apartaestudios entregados en obra gris desde 22 m2 a 26 m2, en la zona de Coliving y Coworking del corazón universitario del centro de Bogotá.	
57	CENTRO	93	Carrera 5 con Calle 18 / Trend Apartamentos	003102026001	20	2020	2020		Sin cambio	Sin cambio	DI	Vivienda	750	No	Cerca a todo lo que necesitas / Zona universitaria y de cultura / Cerca de la Carrera 10 y calle 26 / Cerca estación Transmilenio de Las Aguas	
58	CENTRO	93	Universidad Tadeo / Biblioteca Central	003102033049	5	S.I.	2000		Sin cambio	Sin cambio	UNI	Universitario	2260	No		
59	CENTRO	93	Universidad Tadeo / Museo de Artes Visuales	003102033042	3	S.I.	2000		Sin cambio	Sin cambio	UNI	Universitario	410	No		
60	CENTRO	93	Universidad Tadeo / Edificio Posgrados	003102032064	7	S.I.	2000*		Sin cambio	Sin cambio	UNI	Universitario	1100	No		
61	CENTRO	93	Universidad Tadeo / Bici	003102029004	1	2014	2010				UNI	Universitario	295	No		
62	CENTRO	93	Calle 21 con Carrera 4 / Livinn x21	003102035044	15	2015	2015		Sin cambio		DI	Vivienda estudiantil	1930	No	Demolición 3 casas siglo XIX / La mejor opción de vivienda estudiantil / Apartamentos para estudiantes y jóvenes profesionales / Presentamos un nuevo concepto de vivienda	
63	CENTRO	93	Universidad Jorte Tadeo / Cancha	003102029018	1	2015	2015				UNI	Universitario	1100	Colindante		
64	CENTRO	93	Universidad Tadeo / Edificio de la Artes	003102022028	8	2013	2010				UNI	Universitario	3860	Colindante		
65	CENTRO	93	Universida Tadeo / Campus Central	003102024067	10	S.I.	2010		Sin cambio	Sin cambio	UNI	Universitario	1070	No		
66	CENTRO	93	Universidad Central / Campus Centro	003102025040	12	2015	2015		Sin cambio		UNI	Universitario	2000	Colindante		
67	CENTRO	93	Carrera 5 con Calle 21 / Universidad INCAP	003102024022	9	2011	2010			Sin cambio	UNI	Universitario	700	No		
68	CENTRO	93	Carrera 7 con Calle 24 / SIETE 24	003102008012	17	2014	2015		Sin cambio		SERVICIOS	Oficinas	950	Colindante	Demolición complejo de cines Cine Colombia / Es un proyecto empresarial conformado por un edificio de 17 pisos de oficinas, de los cuales los primeros cuatro hacen parte de una plataforma continua que define la estructura del edificio; dicha plataforma ofrece diferentes servicios y usos para el beneficio de los	

69	CENTRO	93	Calle 18 con Carrera 4 / Livinn	003109026018	20	2015	2015		Sin cambio		DI	Vivienda estudiantil	550	No	Demolición cascarrón / La mejor opción de vivienda estudiantil / Apartamentos para estudiantes y jóvenes profesionales / Presentamos un nuevo concepto de vivienda	
70	CENTRO	93	Calle 22 No. 5 - 16	003102018002	18	2020	2020		Sin cambio	Sin cambio	DI	Vivienda	300	Colindante		
71	CENTRO	93	Calle 17 No. 4 - 88 / Estudia 17-4	003109022012	12	2014	2010				DI	Vivienda estudiantil	400	No	Estudia es más que una cómoda y segura residencia estudiantil en Bogotá cerca a la universidad, es una familia que te ofrece una deliciosa alimentación, espacios de diversión, estudio y habitaciones individuales para vivir con más privacidad.	
72	CENTRO	93	Calle 22 con Carrera 9 / Ara	003102003001	1	2017	2015		Sin cambio		SERVICIOS	Bodega y Local	3330	No		
73	CENTRO	93	Carrera 13 No. 20 - 79	003101014023	3	2014	2010				SERVICIOS	Bodega y Local	1190	No		
74	CENTRO	93	Carrera 13 No. 20 - 95 / Jardín Social La Alameda	003101014029	2	S.I.	2005		Sin cambio	Sin cambio	PUBLICO	Equipamiento	1540	No		
75	CANDELARIA	94	Universidad de los Andes / Edificio Aulas	003103014015	4	S.I.	2000*		Sin cambio	Sin cambio	UNI	Universitario	1700	Centro Histórico		
76	CANDELARIA	94	Universidad de los Andes / Campus Central	003103031037a	6	S.I.	2015		Sin cambio	Sin cambio	UNI	Universitario	900	Centro Histórico		
77	CANDELARIA	94	Universidad de los Andes / polideportivo	008114001001	4	S.I.	2005		Sin cambio	Sin cambio	UNI	Universitario	1720	No		
78	CANDELARIA	94	Universidad de los Andes / Campus Central	003103031037b	4	S.I.	2010			Sin cambio	UNI	Universitario	720	Colindante		
79	CANDELARIA	94	Universidad de los Andes / Campus Central	003103031037c	4	S.I.	2010			Sin cambio	UNI	Universitario	700	Centro Histórico		
80	CANDELARIA	94	Universidad de los Andes / Edificio ML	003103029001	8	2006	2005		Sin cambio	Sin cambio	UNI	Universitario	4300	Centro Histórico		
81	CANDELARIA	94	Universidad de los Andes / Edificio W	003103031037d	8	S.I.	2005		Sin cambio	Sin cambio	UNI	Universitario	680	Centro Histórico		
82	CANDELARIA	94	Universidad de los Andes / Centro Cultural Universitario	003103031009	3	2018	2020		Sin cambio		UNI	Universitario	6100	Centro Histórico	Fragmento de la antigua Fábrica Germania, que ya había sido demolida por la Estación de Policía que ahora se va a demoler	

83	CANDELARIA	94	Universidad de los Andes / Campus Central	003103016035a	3	2010	2010			Sin cambio	UNI	Universitario	290	Centro Histórico		
84	CANDELARIA	94	Universidad de los Andes / Instituto Confucio	003103016035b	3	2017	2015				UNI	Universitario	200	Centro Histórico		
85	CANDELARIA	94	Universidad Externado / Edificios H - I	003105039001	10	2014	2010				UNI	Universitario	8500	No		
86	CANDELARIA	94	Calle 8 con Carrera 3	003105004045	4	2010	2010				DI	vivienda	480	Centro Histórico		
87	CANDELARIA	94	Calle 9 entre Carrera 3 y 4 / Casa de la Cultura del Zipa	003105004058	2	2017	2015		Sin cambio		PUBLICO	Equipamiento	520	Centro Histórico		
88	CANDELARIA	94	Carrera 4 con Calle 11 Museo banco de la república	003106030003	4	S.I.	2000		Sin cambio	Sin cambio	PUBLICO	Equipamiento	3670	Centro Histórico		
89	CANDELARIA	94	Calle 12 d con Carrera 2 / Centro Educativo Distrital La Concordia	003104004004	3	2012	2015				PUBLICO	Equipamiento	4129	Centro Histórico		
90	CANDELARIA	94	Carrera 8 con Calle 10 / Alcaldía Mayor de Bogotá	003106007005	4	2009	2010		Sin cambio	Sin cambio	PUBLICO	Equipamiento	6000	Centro Histórico		
91	CANDELARIA	94	Carrera 6 con Calle 11 / Centro Cultural Gabriel García Márquez	003110022003	3	2007	2005		Sin cambio	Sin cambio	PUBLICO	Equipamiento	3150	Centro Histórico		
92	CANDELARIA	94	Carrera 6 con Calle 11/ Ampliación Teatro Colón	003106025020	10	2016	2015		Sin cambio		PUBLICO	Equipamiento	2000	Centro Histórico	Parqueadero y demolición Teatro Delia Zapata	
93	CANDELARIA	94	Calle 12 c No 1 - 47 / Casa Inlaglio	003104006016	3	2017	2015		Sin cambio	S.I.	DI	vivienda	620	Centro Histórico		
94	CANDELARIA	94	Carrera 1 No 8 – 20 / Edificio primera	003105014005	5	S.I.	2020		Sin cambio		DI	vivienda	1790	Centro Histórico	Renovar es arte para unos cuantos / Apartamentos pequeños, de una o dos habitaciones para habitar o arrendar por Noches. Los más pequeños, como la habitación de un hotel; los medianos, amplios y magníficos.	
95	CANDELARIA	94	Calle 11 No 1 - 60 / La Candelaria Antigua	003105006025	2	2014	2015		Sin cambio		DI	vivienda	995	Centro Histórico	Antigua La Candelaria goza de un alto potencial de valorización en comparación con otros sectores del centro de Bogotá.	
96	CANDELARIA	94	Av. Jimenez No 4 - 16 / Hotel continental	003109024001	8	2013	2005		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	1300	Centro Histórico	Remodelación del antiguo hotel continental	

97	CANDELARIA	94	Av. Jiménez con Carrera Décima / Neos Moda	003110001018	8	2015	2015		Sin cambio		SERVICIOS	Bogega y Local	1820	Centro Histórico	Neos Moda	
98	SUR	95	Calle 6 d No 3 - 55 / Montfort suites royal	003203031057	4	2018	2015		Sin cambio		DI	vivienda	4300	Colindante	En el corazón de Bogotá / proyecto hace parte de la importante iniciativa de la administración distrital de revitalización del centro que pretende atraer nuevos habitantes al centro de Bogotá. Las viviendas se enmarcan en un paisaje urbano único rodeado por la plazuela y la parroquia de Belén, una de las primeras	
99	SUR	95	Carrera 6 con Calle 6 b / Ministerio de Hacienda	003203010025	2	2012	2010		Sin cambio		PUBLICO	Equipamiento	7700	Colindante		
100	SUR	95	Calle 6 a con Carrera 7	003203012016	2	2013	2010		Sin cambio		SERVICIOS	Bogega y Local	750	No		
101	SUR	95	Carrera 6 con Calle 6 a / Archivo de Bogotá	003203015001	5	S.I.	2000		Sin cambio	Sin cambio	PUBLICO	Equipamiento	4365	No		
102	SUR	95	Carrera 7 No. 6a - 30 / Fragmentos	003203010013	1	2018	2015		Sin cambio		PUBLICO	Equipamiento	1280	Colindante		
103	SUR	95	Carrera 10 entre Calle 3 y 2	003202045016	1	2015	2015		Sin cambio		SERVICIOS	Otros	1430	No		
104	SUR	95	Calle 7 No. 2 bis - 39 / Edificio comuneros	003204021018	4	2018	2020		Sin cambio		DI	VIVIENDA	240	No	Apartamentos ejecutivos con la mejor vista en pleno centro histórico de Bogotá / sector de alta valorización gracias a los proyectos de renovación urbana tanto oficiales como privados	
105	SUR	95	Carrera 7 No 6a - 52 / Abadía candelaria	003203011022	3	2012	2010		Sin cambio		DI	VIVIENDA	3900	Colindante	Proyecto de vivienda unifamiliar al lado de la Iglesia de Santa Bárbara / Si usted labora en este sector, éste es su proyecto, invierta en el sitio de mayor valorización, en el corazón del centro de Bogotá	
106	SUR	95	Carrera 4 No 6d- 46 / Altos de Samay	003203030038	5	2018	2015		Sin cambio		DI	VIVIENDA	340	No	En un excelente entorno rodeado de cultura, cafés de tertulias, salas de conciertos y mucho mas	
107	SUR	95	Carrera 3 # 6F - 25 / Quinta Colón	003203030052	3	2015	2015		S.I.		DI	VIVIENDA	419	No	Nuestro enfoque: Ubicación. Economía. Novedad.	
108	SUR	95	Calle 1 No 4 - 21 / "Altavista apartamentos" (VIS)	001101006058	15	2014	2015		Sin cambio		DI	VIVIENDA	18600	No	Disfruta vivir en el centro con la vista que soñaste / Demolición fábrica Tubos Moore / Gimnasio, Zona BBQ, Cancha Múltiple, Sendero, Terrazas	
109	SUR	95	Carrera 7 No 2 - 38 / Las Cruces	003202014017	4	2016	2015		Sin cambio		DI	VIVIENDA	590	Sector Sur		
110	SUR	95	calle 5 b sur No 3 a- 21 / Al lado del centro	001102046012	14	2015	2015		Sin cambio		DI	VIVIENDA	1940	No	Al lado del centro	

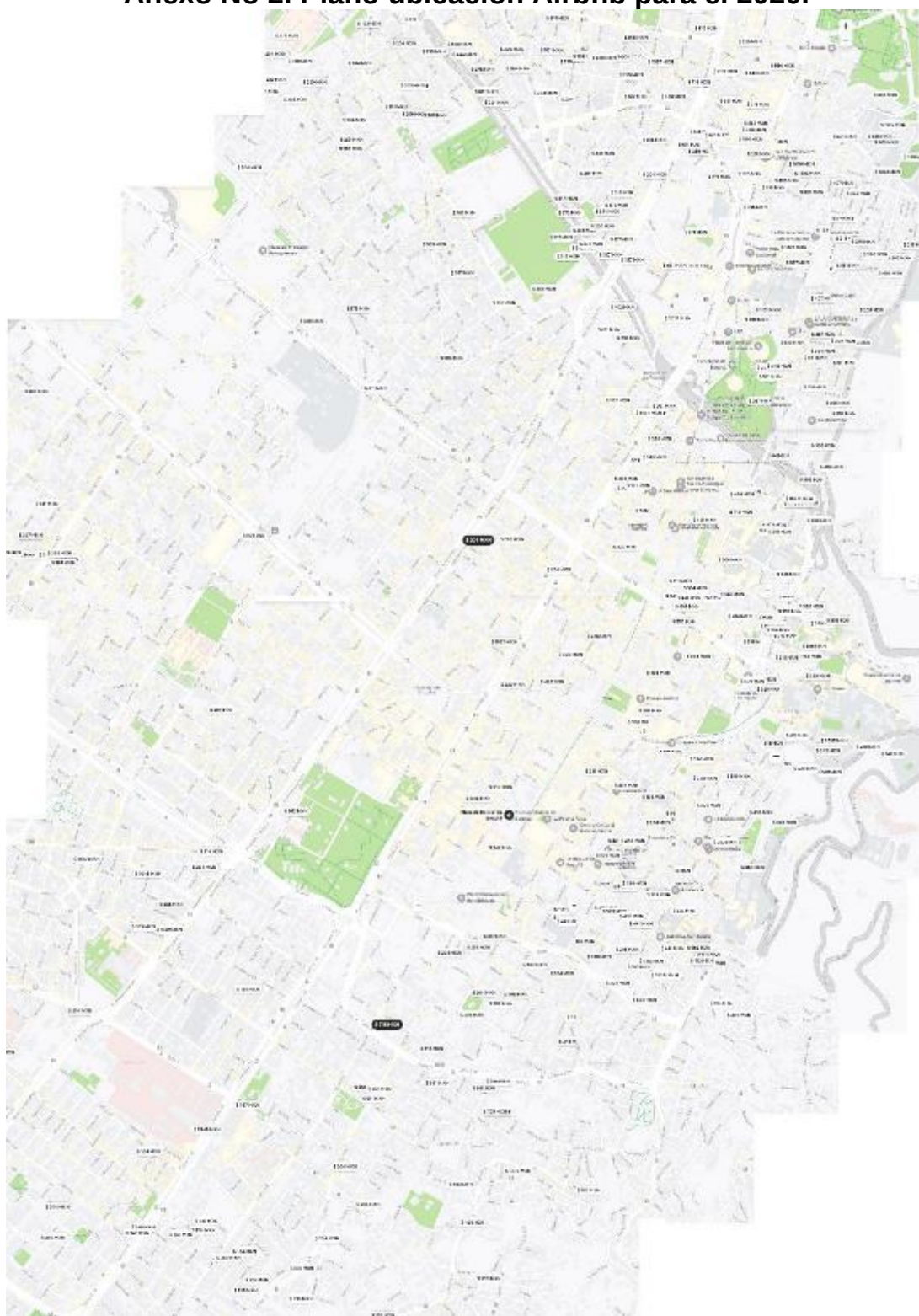
111	SUR	95	Carrera 3 No 1 - 39 / La Giralda	003202033058	3	2016	2020		Sin cambio	Sin cambio	DI	VIVIENDA	1324	No	La nueva joya arquitectónica ubicado en el centro de la ciudad, disfrute de la vida mientras admira la vista sobre los cerros y la ciudad	
112	SUR	95	Carrera 7 No. 2 - 65 / Edificio7 patios	003202008049	4	S.I.	2020		Sin cambio	Sin cambio	DI	VIVIENDA	555	Sector Sur	Revive el Centro / El proyecto Siete Patios se encuentra ubicado en pleno centro de la ciudad. A pocas cuadras de la Plaza de Bolívar, es un lugar ideal para vivir cerca del trabajo y disfrutar de la intensa vida cultural que ofrece este sector.	
113	SUR	95	Carrera 7 No 2 - 46 / Las Cruces	003202014019	4	2016	2015		Sin cambio		DI	VIVIENDA	730	Sector Sur	Renovación de casas conservación únicamente de la primera crujía	
114	SUR	95	Carrera 7 No 2 -21 / Las Cruces	003202008058	4	2016	2015		Sin cambio		DI	VIVIENDA	610	Sector Sur	Edificio en la zona declarada monumento nacional de Las Cruces	
115	SUR	95	Cra. 3 No. 18-56 / Urbino (VIS)	003210039035	12	2016	2015		Sin cambio		DI	VIVIENDA	8790	No	Es el lugar ideal para quienes quieren vivir a minutos de distancia del centro histórico e institucional de Bogotá y a su amplia oferta de servicios como tiendas, supermercados, bancos, entidades de salud, instituciones públicas, colegios y universidades.	
116	SUR	95	Carrera 6 No. 1 - 34 / Mirador de Santa Fe	003202025036	3	S.I.	2000		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	4600	No	Demolición predios Tubos Moore	
117	SUR	95	Carrera 5a No. 0 - 20 / Portal de San Rafael	003202033071	3	2011	2005		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	17000	No	Demolición predios Tubos Moore	
118	SUR	95	Carrera 3 No. 1c - 18 / Condominios de San Sebastian	003210039028	6	2012	2015		Sin cambio		DI	vivienda	9960	No		
119	SUR	95	Calle 1 No. 3 - 60 / Centro Educativo Distrital La Giralda	003202033062	2	S.I.	2000		Sin cambio	Sin cambio	PUBLICO	Equipamiento	14560	No	Predios fábrica Tubos Moore	
120	SUR	95	Calle 5b Sur No. 3a - 20 / Las Brisas	001101006045	6	2014	2010		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	2270	No		
121	SUR	95	Carrera 3 No. 6 - 25 sur / Campo Real	001102023003	5	2010	2010		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	5260	No		
122	OCCIDENTE	95	Carrera 13 entre Calle 9 y 10	003107003040	12	2015	2015		Sin cambio		DI	vivienda	3900	No		
123	OCCIDENTE	102	Carrera 15 con Calle 14	006105006001	5	2014	2015		S.I.		SERVICIOS	Bodega y Local	550	No		
124	OCCIDENTE	102	Diagonal 18 bis No. 16 - 29	006104020035	4	2017	2010				SERVICIOS	Bodega y Local	630	No		

125	OCCIDENTE	102	Carrera 15 entre calle 14 y 15	006104013034	1	S.I.	2015		Sin cambio		SERVICIOS	Bodega y Local	550	No		
126	OCCIDENTE	102	Carrera 15 No. 15 - 48	006104013035	3	S.I.	2010				SERVICIOS	Bodega y Local	530	No		
127	OCCIDENTE	102	Carrera 15 entre Calle 14 a y 14	006104006004	3	2009	2010		Sin cambio	Sin cambio	SERVICIOS	Bodega y Local	360	No		
128	OCCIDENTE	102	Carrera 15 entre Calle 14 a y 14	006105002006	S.I.	2018	2015		Sin cambio		SERVICIOS	Bodega y Local	440	No		
129	OCCIDENTE	102	Calle 14 No. 14 - 22	006105001002	4	2015	2010		Sin cambio		SERVICIOS	Parqueadero	434	No		
130	OCCIDENTE	102	Calle 16 No. 15 - 60	006104013005	6	2017	2015		Sin cambio		SERVICIOS	Bodega y Local	1420	No		
131	OCCIDENTE	102	Calle 13, entre Carreras 19 y 20 / Centro Comercial Puerto Rico	006106006035	6	2015	2015		Sin cambio		SERVICIOS	Bodega y Local	3760	No		
132	OCCIDENTE	102	Calle 13 con Carrera 21 / Centro Comercial San Facon	006106025005	6	2017	2015		Sin cambio		SERVICIOS	Bodega y Local	2318	No		
133	OCCIDENTE	102	Carrera 21 No. 14 - 47	006106023017	1	2013	2015		Sin cambio		SERVICIOS	Otros	860	No		
134	OCCIDENTE	102	Calle 13 con Carrera 19 / Sabana Plaza	004102001043	6	S.I.	2000		Sin cambio	Sin cambio	SERVICIOS	Bodega y Local	13200	No		
135	OCCIDENTE	102	Carrera 24 No. 13 - 50	006107009008	2	2014	2015		Sin cambio		SERVICIOS	Bodega y Local	1940	No		
136	OCCIDENTE	102	Diagonal 19 a con Carrera 19b	006103059005	1	S.I.	2005		Sin cambio	Sin cambio	SERVICIOS	Otros	1070	No		
137	OCCIDENTE	102	Carrera 22 No. 18 - 56 / Bulevar de San Facon	006106020039	8	S.I.	2000		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	31080	No		
138	OCCIDENTE	102	Carrera 19a con Calle 16 / Terrazas San Facon	006106001009	20	2020	2020		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	3200	Colindante		

139	OCCIDENTE	102	Calle 12 con Carrera 15	004103011036	1	S.I.	2010			Sin cambio	SERVICIOS	Parqueadero	1180	Si	BIC, demolido para dar paso a estacionamiento	
140	OCCIDENTE	102	Carrera 17 No. 10 -47	004103022029	2	2015	2015		Sin cambio		SERVICIOS	Bogega y Local	720	No		
141	OCCIDENTE	102	Calle 12 con Carrera 17	004103015033	2	S.I.	2010		Sin cambio	Sin cambio	SERVICIOS	Bogega y Local	830	No		
142	OCCIDENTE	102	Carrera 19 con Calle 11 España Plaza Centro Comercial	004110001014	2	S.I.	2005		Sin cambio	Sin cambio	PUBLICO	Equipamiento	3270	No	Reubicación de vendedores Plaza España	
143	OCCIDENTE	102	Carrera 24 con Calle 10	004110029033	4	S.I.	2010		Sin cambio		SERVICIOS	Bogega y Local	850	No		
144	OCCIDENTE	102	Carrera 27 entre calles 11 y 12 / Ricaurte Plaza	004101024058	6	2014	2015		Sin cambio		SERVICIOS	Bogega y Local	850	No		
145	OCCIDENTE	102	Carrera 27 con calle 10 / Visual Factory	004101036034	5	2015	2010		Sin cambio		SERVICIOS	Bogega y Local	1320	No		
146	SUR	101	Carrera 27 No. 8 - 61	004101037032	6	2016	2015		Sin cambios		SERVICIOS	Bogega y Local	690	No		
147	OCCIDENTE	102	Calle 10 No. 27- 83 / Parque Ricaurte	004101036020	4	2009	2005		Sin cambio	Sin cambio	SERVICIOS	Bogega y Local	670	No		
148	OCCIDENTE	102	Carrera 26 con Calle 10 / Novum Ricaurte	004101025001	15	2020	2020		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	3220	No	Un nuevo proyecto de apartamentos ubicado en un punto estratégico y central de la ciudad, con acceso a algunas de las principales vías de la ciudad; las Calles 6, 13 y la Carrera 30. Novum Ricaurte se encuentra muy cerca de las estaciones de Transmilenio de Ricaurte de la 30 y la 13, así como a una amplia oferta de servicios y se encuentra ubicado en el barrio Ricaurte Calle 12 No. 25 a 12, en una zona estratégica de la ciudad por su centralidad y cercanía a todo, tiene 2 estaciones de Transmilenio muy cerca sobre la calle 13 a solo cuadra y media y otra estación de Transmilenio a 4 cuadras sobre la Cra. 30. También cuenta con variedad de rutas.	
149	OCCIDENTE	102	Calle 12 con Carrera 26 / Torres de Vicino	004101011001	15	2020	2020		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	4250	No		
150	OCCIDENTE	102	Carrera 23 con Calle 10 / Puerta Grande San José	004110021014	4	2010	2010		Sin cambio	Sin cambio	SERVICIOS	Bogega y Local	5060	No		
151	OCCIDENTE	102	Calle 6 No. 18-04 / Aruma (vis)	004104026001	21	2020	2020		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	2460	No	Antiguo concesionario // #RenovamosLaHistoria, un proyecto con los mejores espacios para la diversión y el bienestar // Hace parte del plan de renovación del centro de Bogotá.	
152	OCCIDENTE	102	Carrera 22 No 19 - 40 / Palo Alto	006106017009	10	2016	2010		Sin Cambios		DI	vivienda	3080	No	viva y trabaje cerca a todo	

153	OCCIDENTE	102	Calle 15 No 17 - 28 / Torre Estación (vis)	006105012001	40	2018	2020		Sin Cambios		DI	vivienda	9440	BIC	En el corazón de Bogotá, invierte en el escenario donde renacerán nuevos desarrollos y emprendimientos urbanos, rodeado de importantes desarrollos de transporte y movilidad, central a todo / Parte del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación de la Sabana.	
154	OCCIDENTE	102	Calle 18 No 14 - 04 / Sabana Central (vis)	006105011001	40	2016	2015		S.I.		DI	vivienda	5370	No	Haga parte de la renovación urbana del centro / Parte del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación de la Sabana.	
155	OCCIDENTE	102	Calle 17 No 20 - 50 / Proyecto Centenario (vis)	006106011002	20	2018	2020		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	10000	No	Antigua bodega de la Federación Nacional de Cafeteros . Lo que necesitas/ donde lo necesitas / Los apartamentos se entregan el obra gris, aplica subsidio familiar de vivienda y beneficio a la tasa Mi Casa VIS desde \$161 millones (*) / 150 SMMMLV .	
156	OCCIDENTE	102	Calle 12 a No 27 - 14 / Torre Picasso	004101320101	8	2018	2020		Sin cambio	Sin cambio	DI	vivienda	1930	No	Vivienda en el centro de Bogotá / Los mejores acabados al mejor precio, últimos apartamentos no deje pasar la promoción estamos en construcción, contáctenos sin compromiso solo coticemos, apartamentos sobre planos nuevos en centro de Bogotá, busque cerca a su trabajo y comodidad. Lo	
157	OCCIDENTE	102	Calle 6 No 26 - 50 / Avanti Club	004101039002	20	2016	2020		Sin cambio		DI	vivienda	2460	No	Vive cerca al centro/ proyecto de renovación urbana / A 5 minutos del centro de Bogotá / Frente a Transmilenio	

Anexo No 2. Plano ubicación Airbnb para el 2020.



Fuente: Información construida a partir de capturas de pantallas tomadas el 8 de junio de 2020.

Anexo No 3. Tabla deflación precios del suelo en Bogotá con año base 2014

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Norte	3130.7	3142	3344.3	5114.5	5408.5	6577.8	6778.3	7172.6	7336.1	7595.8	8165.3
Centro			4213.5	6130	5594	6097	5214	5586.5	5973.5	7016.6	7447.1
Sur				2700	2486.8	2102	2671.3	2368.8	2521.5	3269.9	3639.9
Candelaria							5488.5	4987.8	5674.5	5760.3	7202.8
Occidente								4203	4368.5	4972	5449
% inflación	0.02	0.0317	0.0373	0.0244	0.0194	0.0366	0.0677	0.0575	0.0409	0.0318	0.038
IPC (2014)	87.726	89.48	92.317	95.76	98.097	100	103.6	109.56	114.04	117.66	122.14
coeficiente	0.8773	0.8948	0.9232	0.9576	0.981	1	1.036	1.0956	1.1404	1.1766	1.2214
Norte	2746.4	2811.5	3087.3	4897.7	5305.6	6577.8	7022.3	7858.1	8366	8937.6	9972.8
Centro			3889.8	5870.1	5487.5	6097	5401.7	6120.4	6812.1	8256	9095.5
Sur				2585.5	2439.4	2102	2767.5	2595.2	2875.5	3847.5	4445.6
Candelaria							5686.1	5464.4	6471.1	6777.9	8797.2
Occidente								4604.7	4981.7	5850.3	6655.2

Fuente: Elaboración propia a partir de los promedios del sondeo inmobiliario (Anexo No.4)
, los datos de la inflación fueron obtenidos de la página
<https://www.banrep.gov.co/es/estadisticas/inflacion-basica> .

Anexo No. 4. Fichas identificación proyectos de vivienda

FICHAS PROYECTOS 11C										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Av. Jimenez No 4 -16 / Hotel continental	2009	003109024001	8	1300	Si	Candelaria	715	Remodelación del antiguo hotel continental		
2020 										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
								\$5,400,000		\$6,930,000

Anexo No. 4. Fichas identificación proyectos de vivienda

PROYECTOS AL OCCIDENTE

FICHAS PROYECTOS										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Calle 6 No. 18-04 / Aruma (vis)	2022	004104026001	21	2460	No	OCCIDENTE	1200	Antiguo concesionario // #RenovamosLaHistoria, un proyecto con los mejores espacios para la diversión y bienestar // Hace parte del plan de renovación del centro		
 2020   										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
									\$5,000,000	\$5,000,000

FICHAS PROYECTOS										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Calle 15 No 17 - 28 / Torre Estación (vis)	2021	0061050110 01-12	40	9440	No	OCCIDENTE	1257	En el corazón de Bogotá, invierte en el escenario donde renacerán nuevos desarrollos y emprendimientos urbanos,		
    										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
						\$4,156,000	\$4,792,000	\$5,274,000	\$5,420,000	\$5,358,000

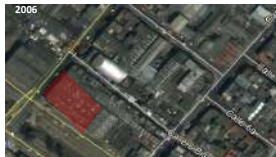
FICHAS PROYECTOS										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Carrera 22 No 19 - 40 / Palo Alto	2017	006106017009	10	3040	No	OCCIDENTE	1950	viva y trabaje cerca a todo.		
2006  2020 										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
				\$4.960.000	\$4.960.000					\$7.000.000

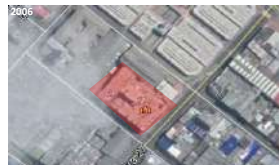
FICHAS PROYECTOS										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Calle 18 No 14 - 04 / Sabana Central (vis)	2021	006105012001-16	40	5370	No	OCCIDENTE	1200	Haga parte de la renovación urbana del centro Parte del Plan Parcial de Renovación Urbana Estación de la Sabana.		
2006  2020   										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
								\$5,781,000		\$5,530,000

Anexo No. 4. Fichas identificación proyectos de vivienda

PROYECTOS AL OCCIDENTE

FICHAS PROYECTOS										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Calle 17 No 20 - 50 / Proyecto Centenario (vis)	2023	006106011002	20	11200	No	OCCIDENTE	1780	Antigua bodega de la Federación Nacional de Cafeteros . Los apartamentos se entregan el obra gris, aplica subsidio familiar de vivienda y beneficio a la tasa		
  										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
								\$4,891.000	\$5,600.000	\$5,239.000

FICHAS PROYECTOS										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Calle 6 No 26 - 50 / Avanti Club	2022	003109023028	20	1700	No	OCCIDENTE	2200	vive cerca al centro		
   										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
								\$4,520,000	\$4,712,000	\$4,765,000

FICHAS PROYECTOS										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Calle 12 a No 27 -14 / Torre Picasso	2020	003109023028	8	1750	No	Occidente	2100	Vivienda en el centro de Bogotá		
  										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
									\$3.960.000	\$4.000.000

Anexo No. 4. Fichas identificación proyectos de vivienda

PROYECTOS AL CENTRO

FICHAS PROYECTOS 1C								
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL
Calle 19 con carrera 5 /Bogota downtownBacata	2016	003102021028	67	4350	No	CENTRO	980	Dentro del barrio de Bacatá // Vive de una forma exclusiva en un resort urbano en el centro de Bogotá, donde podrá trabajar, comprar, hospedarse y disfrutar de la conveniencia de tenerlo todo en un solo lugar.
    NO DEJE PASAR ESTA OPORTUNIDAD. Viva de una forma exclusiva en un resort urbano en el centro de Bogotá, donde podrá trabajar, comprar, hospedarse y disfrutar de la conveniencia de tenerlo todo en un solo lugar. Sea parte del proyecto inmobiliario más importante del país. Contáctenos: T. +57(1) 6 36 00 90 www.bdbacata.com BD B A C A Bogotá Downtown								
PROMEDIO M2								
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1
						\$6,090,000	\$6,170,000	\$6,170,000
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2
\$6,170,000						\$9,125,000		\$9,766,000

FICHAS PROYECTOS 3C								
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL
Calle 16 No 4 - 40 / Blanc	2020	003109023003	15	1050	No	CENTRO	710	#con cultura // sea parte de la renovación // ea uno más de los que han visto en este proyecto una excelente oportunidad para invertir o para vivir, por su ubicación en un sector que se
     Desde 25m2 / \$120 000 000 COBlanc Sea parte de la renovación								
PROMEDIO M2								
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2
							\$8,461,000	\$8,935,000

FICHAS PROYECTOS 2C								
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL
Calle 24 No 5 -63 / Recoleta de San Diego	2017	003102017041	14	1050	Si	CENTRO	1450	Cultura, Renovación, Historia y Exclusividad / Forma parte de una nueva experiencia inmobiliaria
    								
PROMEDIO M2								
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2
	\$4,484,000						\$7,403,000	\$7,936,000

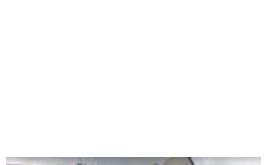
FICHAS PROYECTOS 4C								
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL
Calle 17 No 4 - 30 "Pascal vivendum"	2022	003109022003 / 003109022004 / 003109022007 / 003109022009 / 003109022010	8	1700	Si	CENTRO	760	Zona de renovación urbana / Edificio de 8 pisos y casa de conservación
     								
PROMEDIO M2								
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2
		\$5,395,000	\$5,573,000					\$7,529,000

Anexo No. 4. Fichas identificación proyectos de vivienda

PROYECTOS AL CENTRO

FICHAS PROYECTOS 5C								
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL
Carrera 5 No 16 - 58 / Da Vinci aparta estudios	2023	003109023011 -14 / 003109023017	24	1560	No	CENTRO	710	Apartamentos en el mayor centro turístico de Bogotá
    								
PROMEDIO M2								
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1
2013-2	2014-1	2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2
2018-1	2018-2	2019-1	2019-2	\$5,675,000		\$6,600,000		

FICHAS PROYECTOS 7C								
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL
Calle 23 No 4a-20 "torre independencia"	2016	003102023033	19	1150	No	CENTRO	1360	El centro de Bogotá lo tiene todo "educación, cultura, comercio, salud, naturaleza, diversión"
    								
PROMEDIO M2								
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1
2013-2	2014-1	2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2
2018-1	2018-2	2019-1	2019-2	\$5,528,000		\$5,528,000		\$5,785,000

FICHAS 6C								
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL
Carrera 4 No 16 - 43/ Torre Bicentenario	2012	003109023028	18	1450	No	CENTRO	650	Demolición de un gimnasio para construir edificio multiusos / el centro de Bogotá una buena inversión " Torre Bicentenario"
    								
PROMEDIO M2								
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1
2013-2	2014-1	2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2
2018-1	2018-2	2019-1	2019-2	\$4,165,000		\$4,262,000		\$5,018,000
\$5,412,000		\$5,412,000		\$5,412,000		\$5,412,000		\$7,358,000

FICHAS PROYECTOS 8C								
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL
Calle 23 No 5 - 74 "akros"	2016	003102017043	18	1350	No	CENTRO	2000	18 pisos, dos terrazas sociales con squash, spa, gimnasio y BBQ
    								
PROMEDIO M2								
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1
2013-2	2014-1	2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2
2018-1	2018-2	2019-1	2019-2	\$5,412,000		\$5,412,000		\$7,777,000
\$5,412,000		\$5,412,000		\$5,412,000		\$5,412,000		\$7,145,000

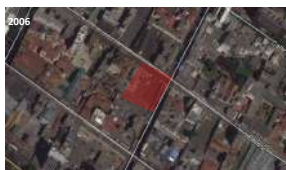
Anexo No. 4. Fichas identificación proyectos de vivienda

PROYECTOS AL CENTRO

FICHAS PROYECTOS 13C										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Carrera 4 No 18 - 22 / Torre Vento (vis)	2022	003109025002-5	32	2380	No	CENTRO	920	Zona de Coliving y Coworking del corazón universitario del centro de Bogotá, Parqueaderos comunales		
2020 										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
							\$5.645.000			\$6.832.000

FICHAS PROYECTOS 14C									GENERAL		
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA				
Carrera 9 No 23-30 / Torre Evoca (vis)	2023	00310200808/ 003102008018-19	16	1100	si	CENTRO	1400		En el Centro Internacional, un sitio estratégico para profesionales y turistas/ Tiene un piso completo de amenities: Gimnasio (tra), Salón Social, Oficina tipo Home Work, zona de		
  											
PROMEDIO M2											
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1	
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2	\$6.922,000

FICHAS PROYECTOS 15C									
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL	
Carrera 5 No 20 - 39 / Torre Barcelona	2021	0031020280 01/00310202 0030	28	1950	si	centro	1120	Una inversión segura, rentable y sostenible	





PROMEDIO M2

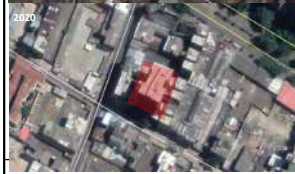


PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
										\$8.538.000

FICHAS PROYECTOS 16C										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Carrera 8 con Calle 24 / Go, life and work	2022	0031020070 04- 5,003102007 007-8	20	1720	no	centro	1500	Todo en el mismo lugar, en el corazón de Bogotá		
   										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
										\$7.764,000

Anexo No. 4. Fichas identificación proyectos de vivienda

PROYECTOS AL CENTRO

FICHAS PROYECTOS 17C									
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL	
Calle 18 No 4 - 82 / Torre Acqua (vis)	2020	003109021011	20	1020	Si	Centro	850	Torre Acqua es un edificio de Apartaestudios entregados en obra gris desde 22 m2 a 26 m2, en la zona de Coliving y Coworking del corazón universitario del centro de Bogotá.	
2006  2020   									
PROMEDIO M2									
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-2
						\$5,818,000	\$5,818,000		\$7,250,000

Anexo No. 4. Fichas identificación proyectos de vivienda

PROYECTOS AL NORTE

FICHAS PROYECTOS								
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL
calle 32 no. 6 b - 23 / equilibrium	2018	008109003025	24	1900	No	NORTE	2480	Un lugar en el que tendrás el mundo alrededor / centro internacional / piscina








PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
										\$6,792,000
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
\$6,792,000	\$6,792,000	\$7,170,000	\$7,636,000	\$8,030,000	\$7,455,000	\$7,112,000	\$6,926,000	\$7,129,000	\$8,636,000	\$9,057,000

FICHAS PROYECTOS										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
calle 32 no.5 -21 / La Quinta	2021	008109004053 -7	18	2750	No	NORTE	2400	Ubicado en la zona más tradicional de la ciudad / piscina / demolición edificios		
    										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
					\$7,303,000	\$7,303,000			\$9,370,000	\$9,370,000

FICHAS PROYECTOS								
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL
Carrera 34 No7 - 59 / Citadinno	2022	008108009013 - 16/008108009 025-27	26	2280	No	NORTE	2800	Conectarnos con la arquitectura, los parques, las vías, los traseantes, con la cultura, con la ciudad; esto es parte de la esencia de un Citadinno. Es ser auténtico y moverse con la ciudad, conéctate diariamente con el ritmo urbano y
  								
PROMEDIO M2								
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1
								2013-2
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2
								2019-2
								\$8.680.000

FICHAS PROYECTOS										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Calle 33 No 6 - 37 / Frontier	2019	0081090010 27 /0081090010 45	20	3300	No	NORTE	2570	UN LUGAR EXTRAORDINARIO PARA VIVIR E INVERTIR		
     										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
			\$6.646.200	\$6.646.200	\$6.646.200	\$7.576.000	\$7.697.000	\$7.708.000	\$8.181.000	\$8.002.000

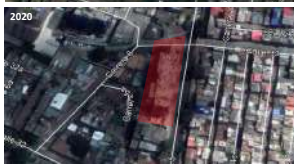
Anexo No. 4. Fichas identificación proyectos de vivienda

PROYECTOS AL NORTE

FICHAS PROYECTOS										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Calle 33 No 6 - 37 / Urban	2021	008109001052	14	1420	No	NORTE	2570	UNA SÓLIDA INVERSIÓN		
  										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
						\$7,492,000	\$7,834,000	\$7,834,000	\$8,700,000	\$9,435,000

FICHAS PROYECTOS										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Calle 26 a No. 3 - 04 / Think Apartment	2016	008107027005	8	2710	No	NORTE	1720	Demolicion de una antigua litografia		
 2006  2020  think CONDOMINIO Bosques Imposibles ¡Ah! ¡lo mejor es imaginarse con el nuevo Kite y su familia! 										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
				\$7,044,000				\$7,556,000		\$7,778,000

FICHAS PROYECTOS										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Carrera 7 No. 33 - 91 / Teleskope	2017	008108009017	24	2390	No	NORTE	2750	Un hogar donde ciudad y naturaleza viven en armonia		
 						  				
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
			\$6.868.000	\$7.392.000	\$7.737.000	\$7.616.000		\$7.535.000		\$7.452.000

FICHAS PROYECTOS								GENERAL	
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	Diseñamos diferentes áreas para edificar la tranquilidad, el descanso, el bienestar y la cultura en un mismo lugar, claro está, con elementos pensados hasta el más mínimo detalle.	
Carrera 5 con Calle 33 / Tekto Museo	2021	008109008036-41/008109008024-27	15	1850	SI	NORTE	2550		
  									
PROMEDIO M2									
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-2
								\$6,330,000	\$9,066,000

Anexo No. 4. Fichas identificación proyectos de vivienda

PROYECTOS AL NORTE

FICHAS PROYECTOS										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Calle 33a No 13 - 85 / 33 DC	2021	0081080020 13-17,27	30	2590	SI	NORTE	2700	Tu ciudad centro de la ciudad / invierte en el centro de los negocios y de las universidades		
2006  2020   										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
								\$8,190,000	\$8,128,000	\$8,515,000

FICHAS PROYECTOS									GENERAL	
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	Conectarnos con la arquitectura, los parques, las vías, los transeúntes, con la cultura, con la ciudad; esto es parte de la esencia de un Ciudadino. Es ser auténtico y moverse con la ciudad, conéctate diariamente con el ritmo urbano y		
Av. Caracas # 32- 84. / Urban Style	2022	008108009013 - 16/008108009025-27	26	2280	No	NORTE	2800			
										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
									\$8,320,000	\$9,080,000

Anexo No. 4. Fichas identificación proyectos de vivienda

PROYECTOS AL SUR

FICHAS PROYECTOS									2014-1	
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Carrera 7 No 2 -21 / Las Cruces	2018	003202008058	4	610	Si	SUR	1100	Edificio en la zona declarada monumento nacional de Las Cruces		
										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
									\$4.137.000	\$4.137.000

FICHAS PROYECTOS										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Carrera 4 No 6d- 46 / Altos de Samay	2020	0032033038	5	550	no	SUR	520	En un excelente entorno rodeado de cultura, cafés de tertulias, salas de conciertos y mucho mas		
2006  2020    										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
								\$5,571,000	\$5,571,000	\$5,571,000

FICHAS PROYECTOS										
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL		
Carrera 3 # 6F – 25 / Quinta Colón	2016	0032033052	3	300	no	SUR	600	Nuestro enfoque: Ubicación. Economía. Novedad.		
 2006  2020   										
PROMEDIO M2										
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2
		\$2.072.000								

FICHAS PROYECTOS											
DIRECCION	FIN OBRA	CODIGO	PISOS	AREA LOTE	BIC	UBICACION	DISTANCIA	GENERAL			
Cra. 3 No. 18-56 / Urbino (VIS)	2018	003210039035	12	6200	no	SUR	1500	Es el lugar ideal para quienes quieren vivir a minutos de distancia del centro histórico e institucional de Bogotá y su amplia oferta de servicios			
											
PROMEDIO M2											
2009-1	2009-2	2010-1	2010-2	2011-1	2011-2	2012-1	2012-2	2013-1	2013-2	2014-1	
2014-2	2015-1	2015-2	2016-1	2016-2	2017-1	2017-2	2018-1	2018-2	2019-1	2019-2	\$2.221,000

Anexo No 5. Notas Estadísticas de los precios hedónicos y la regresión lineal múltiple.

Debido a que probablemente los interesados en esta investigación no sean especialistas en estadística, y que los objetivos de la misma, no es la profundización de estos aspectos, se construyen estas notas estadísticas, como una manera de respaldar el rigor académico que se busca tener en la investigación. Sin embargo, se quiere señalar que el autor de esta investigación, no tiene una formación como economista, por lo tanto, la aproximación que se intenta hacer aquí, es una primera aproximación a un estudio interdisciplinar, que queda abierto a las mejoras que sean necesarias.

Como se mencionó en el subcapítulo 3.5. *La mercantilización de la vivienda en medio de la ciudad central*. Uno de los análisis de los precios de suelo que se quiso proponer en esta investigación fue la utilización del modelo de los precios hedónicos que se le atribuye a Sherwin Rosen (1974) quien exalta que el precio de un producto heterogéneo P esta conformado por las diferentes características que puedan definir este producto.

$$P = \text{Constante} + A*\text{variable1} + B*\text{variable2} + C*\text{variable3} + \dots + \text{Error}$$

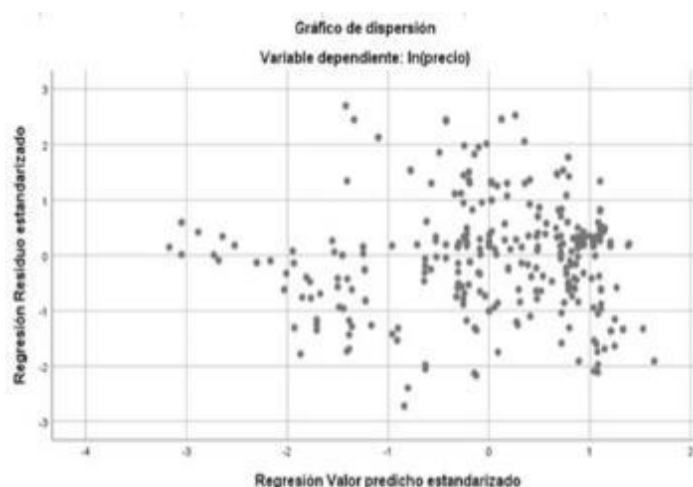
Para esta investigación se clasificaron las variables de análisis en dos grandes grupos, por un lado, aquellas que son propias del inmueble como el Año de construcción, el estado en el que se encontraba el proyecto al momento de la oferta -*planos, obra, nuevo* -, el número de habitaciones y baños. En el caso de los elementos de las características del sector, se toma, la colindancia con algún bien de interés cultural, la cercanía con una estación de Transmilenio, y la distancia a las tres principales actividades que desarrollan en el centro, como es el caso de la zona gubernamental – *Plaza de Bolívar*-, la zona más grande de Campus Universitarios –*Estación de Transmilenio Universidades*-, y el sector financiero del Centro Internacional –*Estación Museo Nacional*-.

VARIABLES INDEPENDIENTES									
Tipo	INMUEBLES				SECTOR				
	Fecha	Estado	Hab.	Baño	BIC	Trans.	P.Bolívar	Universidad	Centro I.
	Escalar	Nominal	Escalar	Escalar	Dummy	Dummy	Escalar	Escalar	Escalar
Med.	2009 =1 al 2019 = 11	Planos=1; obra=2; nuevo=3	# de habitaciones	# de baños	Colindancia Si = 1, No = 0	Distancia > a 500m= 1; <a 500m=0	Log natural de la distancia	Log natural de la distancia	Log natural de la distancia

Fuente: Elaboración propia.

El primer paso para correr un modelo de regresión lineal, es verificar que cumpla con los cinco supuesto estadísticos: “... **Linealidad**: Que la relación entre las variables sea lineal; **Independencia**: Que los errores en la medición de las variables explicativas sean independientes entre sí. **Homocedasticidad**: Que los errores tengan varianza constante. **Normalidad**: Que las variables sigan la Ley Normal. y **No colinealidad**: Que las variables independientes no estén correlacionadas entre ellas...” (Vilá, Fonseca, & Álvarez, 2019, p. 3)

Al realizar la verificación de los 5 supuestos, con las 9 variables independientes y los 606 casos – Anexo No. 4-, a través de la gráfica de dispersión se evidencia que tenías una distribución “heterocedástica”, por lo que no cumple con el supuesto No. 3. Al revisar la gráfica se pudo identificar que correspondían con casos extremos al sur del área de estudio, que se encontraban a más de 4000 metros de alguna de las 3 centrales identificadas en el estudio. Lo que significa que la formación de los precios de estos proyectos se explican por otras variables diferentes a las aquí planteadas, por lo que se decidieron retirar del análisis, para quedar únicamente con 565 casos.



Fuente: Elaboración propia, a través del programa SPSS

Ahora bien, dentro de este nuevo modelo, al revisar nuevamente los supuestos estadísticos, dentro de la prueba de no colinealidad, se pudo detectar que el número de baños y el estado del proyecto presentan una correlación significativa (por encima del 0.05). Para tomar una decisión de si dejar o no estas variables, se revisaron los coeficientes de la regresión y se pudo constatar que el número de baños y de habitaciones, supera la significancia estadística, lo que quiere decir que existe una alta colinealidad entre estas variables, por lo que se decidieron retirar del modelo.

		VARIABLES INDEPENDIENTES								
		INMUEBLES				SECTOR				
		FECHA	ESTADO	Hab.	Baño	BIC	Trans.	Ln(Bol.)	Ln(Uni)	Ln(C.I.)
LN(COP \$)	Correlación de Pearson	.473**	0.079	-363**	-0.079	.092*	.545**	.141**	-.419**	-.558**
	Sig. (bilateral)	0.000	0.061	0.000	0.060	0.029	0.000	0.001	0.000	0.000

Modelo	Coeficientes no estandarizados		Coeficientes estandarizados		t	Sig.
	B	Desv. Error	Beta			
1 (Constante)	17.926	0.293			61.120	0.000
Fecha	0.121	0.004	0.667		32.066	0.000
Estado	-0.036	0.011	-0.061		-3.213	0.001
Habitaciones	-0.044	0.025	-0.084		-1.746	0.081
Baños	-0.016	0.028	-0.014		-0.551	0.582
BIC COLINDANTE	0.139	0.029	0.118		4.842	0.000
Transmilenio	0.161	0.027	0.159		6.063	0.000
ln(Plaza Bolívar)	-0.063	0.032	-0.067		-1.989	0.047
ln(Universidad)	-0.190	0.020	-0.243		-9.323	0.000
ln(Centro Int)	-0.267	0.014	-0.601		-19.501	0.000

a. Variable dependiente: LN(PRECIO)

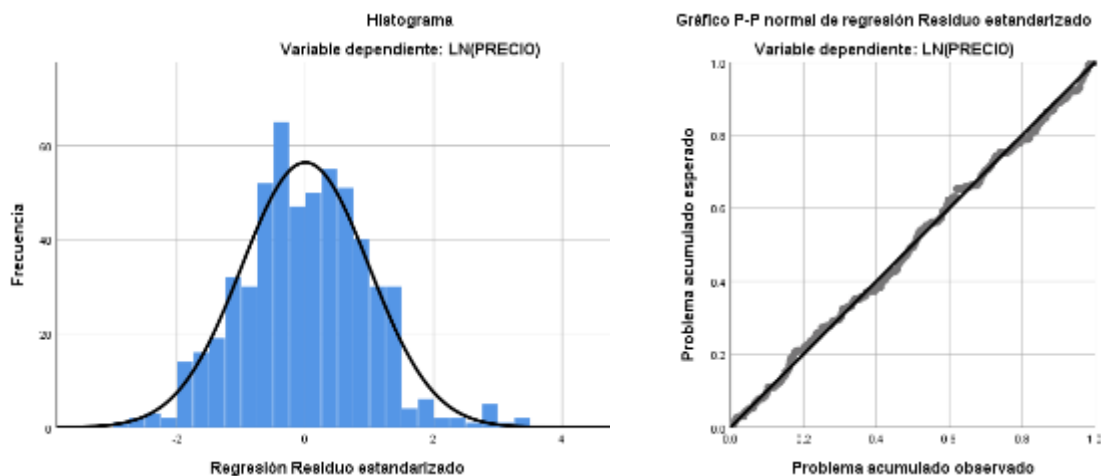
Fuente: Elaboración propia, a través del programa SPSS

Posterior a la eliminación de las variables no significativas, se volvió a correr el modelo, se pasó a confirmar el supuesto de autocorrelación, bajo el estadístico de Durbin-Watson, para el cuál se busca tener valores entre el 1.5 y el 2.5, teniendo en cuenta que entre más cercano a 2 se encuentre el modelo hay una menos probabilidad de no cumplir con este supuesto. El valor obtenido por la prueba en este caso fue de 1.971, se puede evidenciar que cumple con este supuesto.

Resumen del modelo					
Modelo	R	R cuadrado	R cuadrado ajustado	Error estándar de la estimación	Durbin-Watson
1	.916 ^a	.839	.837	.185231616362	1.971

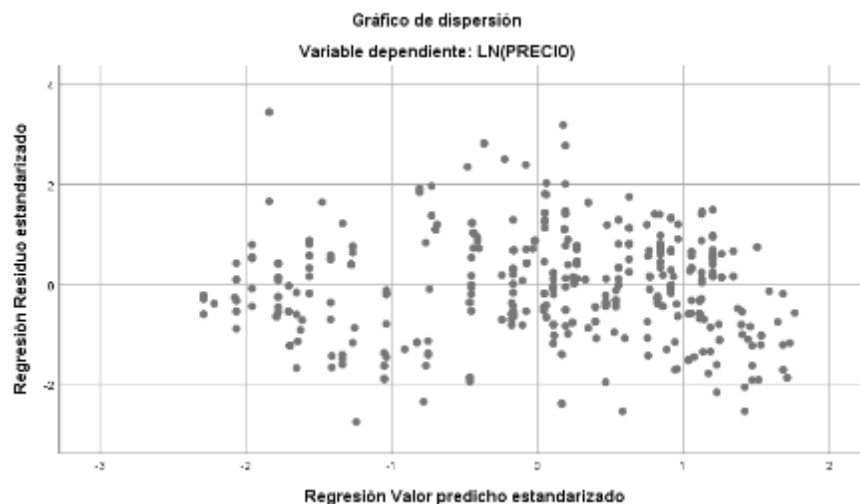
Fuente: Elaboración propia, a través del programa SPSS

Para determinar la distribución normal de la muestra, se graficaron el histograma y el gráfico de P-P. En el caso del histograma se evidencia que su curtosis no es muy elevada, y que no hay asimetrías importantes, por otra parte, dentro del gráfico P-P, ninguno de los residuos se encuentra muy separados de la media. Aun así, se decidió aplicar la prueba no paramétrica de Kolmogorov-Smirnov, y se obtuvo un valor de 0.005 de significancia.



Fuente: Elaboración propia, a través del programa SPSS

Para cumplir el supuesto de homocedasticidad, el cuál fue el que dio las mayores pistas de los errores en el primer modelo, se utilizaron la gráfica de dispersión de los residuos, y con ella se pudo determinar que son pocos los casos que se encuentran dispersos de la mancha, por lo que la muestra también cumple con este supuesto.



Fuente: Elaboración propia, a través del programa SPSS

Por último, para verificar la no existencia de colinialidad entre las variables se revisó el Factor de Inflación de Varianza -VIF-, los rangos en este factor se dan entre el 1 y el 10, y entre más cercanos al 1 estén menos colianilidad existen entre las variables. A partir de aquí se pudo encontrar que únicamente la distancia a la Plaza de Bolívar presenta un valor por encima del 3, debido en gran parte a la distancia que hay entre los 3 puntos geográficos de referencia. Sin embargo, ninguno se encuentra por encima del 5 que representaría una mediana colinealidad, por lo tanto se deciden tomar para la construcción de la ecuación.

		B	Desv. Error	Beta	Sig.	Tolerancia	VIF
1	(Constante)	18.211	.238		.000		
	FECHA	.121	.003	.664	.000	.806	1.241
	ESTADO	-.031	.010	-.052	.003	.947	1.056
	BIC	.137	.028	.117	.000	.498	2.008
	Transmilenio	.160	.027	.158	.000	.423	2.362
	ln(P. Bolívar)	-.070	.032	-.074	.027	.260	3.849
	ln(Universidad)	-.185	.020	-.237	.000	.432	2.315
	ln(Centro. I.)	-.274	.013	-.617	.000	.354	2.823

Fuente: Elaboración propia, a través del programa SPSS

A partir de las constantes (B) que nos da el ensayo de colinealidad, se construye la siguiente ecuación en función al precio de m2 de construcción de vivienda. Los signos positivos se van a interpretar como, por ejemplo, que entre más reciente sea el inmueble, o si se está al lado de un BIC, o en un radio de 500m alrededor de una Estación de Transmilenio, el precio va a aumentar. Al contrario, los signos negativos, nos van a decir que por ejemplo entre más lejos se esté de las tres principales centralidades, menor será su valor, como los coeficientes funcionan como un multiplicador, el Centro Internacional, al tener el coeficiente más alto, indica que es la centralidad económica más importante. Esto es importante señalarlo, ya que ayuda a explicar el error del primer modelo, cuando se corrió con los 606 casos.

$$\text{Ln(Precio)} = 18.211 + (0.121 * \text{año}) - (0.31 * \text{estado}) + (0.137 * \text{BIC}) + (0.160 * \text{Transmilenio}) - (0.70 * \text{ln(P. de Bolívar)}) - (0.185 * \text{ln(Universidad)}) - (0.274 * \text{ln(Centro I.)} + \text{error}$$

Así mismo, se quiere exaltar que la varianza explicada a partir esta ecuación desde la R² corregida (ver tabla “resumen del modelo”), obtuvo un valor de 0.83, lo que quiere decir que bajo esta ecuación se puede explicar un 83% de su varianza. En los artículos que aplicaban esta metodología se señala que un R² superior a 0.6 es aceptable en trabajos de índole académico.

Anexo No 6. Cuadro de investigaciones sobre gentrificación y resistencia

INVESTIGACIONES SOBRE GENTRIFICACIÓN EN LA CIUDAD CENTRAL			
El centro histórico de Bogotá "de puertas para adentro": ¿El deterioro del patrimonio al servicio de la gentrificación?	de Urbina, Amparo	2012	Artículo
Gentrificación de La Candelaria (Bogotá D.C). Agentes y estrategias intervinientes	Manrique Gómez, Adrián Smith	2013	Tesis de maestría
Las alianzas público-privadas y la gentrificación del centro de Bogotá. Caso: proyecto plan parcial "Triángulo de Fenicia"	Contreras, Edgardo	2014	Ponencia
Gentrificación vs. Derecho a la ciudad en el centro histórico de Bogotá. Del Proyecto Ministerios al POT de 2013	Hernández, Jennifer; Saldarriaga, Johana	2014	Ponencia
Impacto de la norma de protección de los bienes de interés cultural en el proceso de gentrificación del centro histórico de Bogotá	de Urbina, Amparo	2015	Capítulo de libro
¿Gentrificación en Bogotá? Repensando la noción de gentrificación en América Latina a partir del caso de Bogotá	Jaramillo, Samuel	2015	Ponencia
¿Se puede hablar de gentrificación en el Centro Histórico de Bogotá?	de Urbina, Amparo; Lulle, Thierry	2015	Capítulo de libro
Renovación Urbana del centro de Bogotá: gentrificación del barrio Germania.	Contreras, Edgardo	2015	Ponencia
Una mirada a la gentrificación. El caso Bogotá.	Benavides Escobar, María	2017	Tesis de maestría
¿Gentrificación por fuera del centro tradicional? Transformación morfológica y funcional del pericentronorte de Bogotá, Colombia	Sepúlveda, Juan	2017	Artículo
Renovación urbana del centro histórico de Bogotá D.C. Del barrio Santa Bárbara al Bronx, un legado de desplazamiento y gentrificación	Villegas, Guillermo	2017	Artículo
La gentrificación como posible efecto de la renovación urbana en Bogotá. estudio de caso: plan parcial estación central	Cantor, Mónica	2018	Artículo
Trayectorias en la gentrificación: Renovación urbana y habitantes de calle	Zaraza Martínez, Laura Andrea	2020	Tesis de maestría
Gentrificación, clases sociales y nuevos actores urbanos en el centro de Bogotá (Colombia)	Quijano-Gómez Estefanía	2020	Artículo
Disparidad espacial y gentrificación en la densificación de los primeros suburbios latinoamericanos. La experiencia del Decreto 562 en Bogotá	Yunda, Juan	2020	Artículo

INVESTIGACIONES SOBRE RESISTENCIA EN LA CIUDAD CENTRAL			
Colectivos urbanos frente al Plan Zonal Centro de Bogotá	Aguirre, Jennifer	2012	Tesis pregrado
El centro histórico en resistencia: acciones colectivas frente a procesos de gentrificación en Bogotá D. C - Colombia.	Vargas Rincón, Juan Camilo	2015	Tesis de maestría
Caracoles y Estrategias. La resistencia vecinal frente a procesos de gentrificación en el Centro Histórico de Bogotá	Vargas Rincón, Juan Camilo	2016	Artículo
Resistencia no violenta a la total gentrificación en el barrio Belén de Bogotá.	Pinzón, Edward; Martínez, Helda	2019	Tesis de maestría
¿Gentrificación en el centro de Bogotá? Las estrategias de los movimientos sociales frente al cambio urbano (2007-2018).	Tache - Victorino, Manuel	2020	Tesis de maestría
El barrio Belén de Bogotá: Resistencias pacíficas y culturales	Martínez, Helda	2021	Artículo

Anexo No. 7 Formulario encuestas internet.

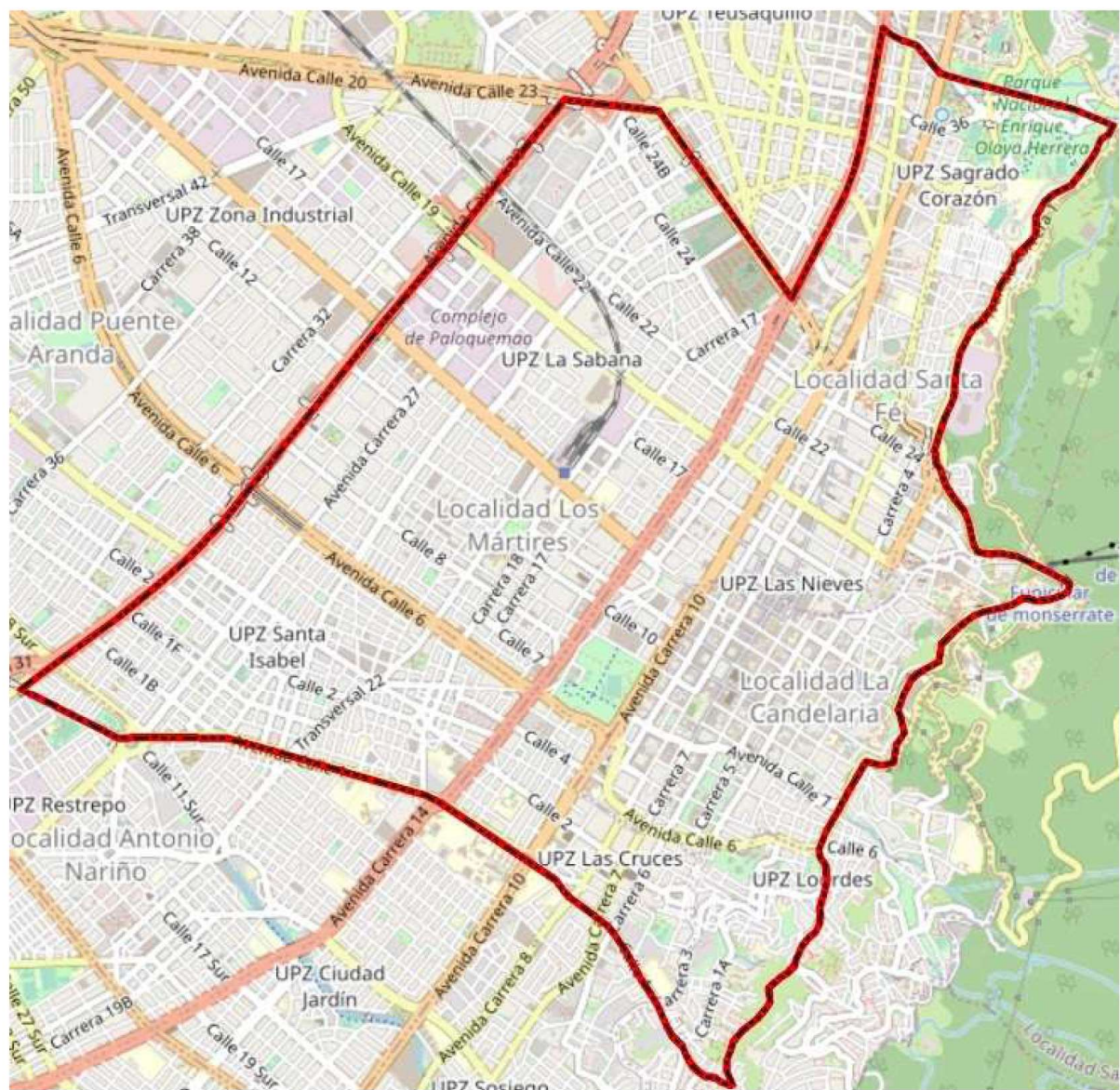
El regreso a la ciudad central en Bogotá

El presente formulario tiene como fin acercarse a las dinámicas poblacionales que ha tenido el centro ampliado (Localidad La Candelaria, Santa Fe y Mártires) en las primeras dos décadas del presente siglo. La encuesta es anónima por lo que no se pedirán datos confidenciales, su duración aproximada es entre 5 y 10 minutos. Los datos obtenidos únicamente tendrán un fin académico y servirán para alimentar la investigación que realiza el doctorando Camilo Moreno en el posgrado en Urbanismo de la UNAM. Cualquier duda o información adicional que sea requerida, por favor comunicarse al correo camorenoi@comunidad.unam.mx

*Obligatorio



1. Entre el 2000 y el 2020 vivió en algún momento en la Localidad de La Candelaria, Santa Fe o Mártires en Bogotá (Entre las Calle 1, Diagonal 40, Av. Circunvalar y Carrera 30). *



Marca solo un óvalo.

- ☐ Sí Salta a la pregunta 2
- ☐ No Salta a la sección 9 (Esto es todo. Muchas gracias !)

2. Sexo

Marca solo un óvalo.

- ☐ Hombre
- ☐ Mujer
- ☐ Otro
- ☐ Prefiero no decirlo

3. Edad (años cumplidos)

Marca solo un óvalo.

- ☐ 16-25 años
- ☐ 26-35 años
- ☐ 36-45 años
- ☐ Más de 45 años

4. Estado civil

Marca solo un óvalo.

- ☐ Soltero o soltera
- ☐ Casado o casada
- ☐ En unión libre
- ☐ Otro: _____

5. Número de hijos o hijas

Marca solo un óvalo.

- ☐ 0
- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3 o más

6. Estudios terminados

Marca solo un óvalo.

- ☐ Educación básica (primaria, bachillerato)
- ☐ Pregrado
- ☐ Posgrado
- ☐ Sin estudios

7. Ocupación

Marca solo un óvalo.

- ☐ Actividades del hogar
- ☐ Estudiante Universitario/a
- ☐ Empleado/a sector privado
- ☐ Empleado/a sector público
- ☐ Trabajador Independiente
- ☐ Docente
- ☐ Desempleado/a
- ☐ Otro: _____

8. Actualmente habita en la Localidad de La Candelaria, Santa Fe o Mártires? *

Marca solo un óvalo.

- ☐ Sí *Salta a la pregunta 9*
- ☐ No *Salta a la pregunta 32*

Características del hogar

9. En qué barrio vive actualmente?

10. El hogar en el que habita es:

Marca solo un óvalo.

- ☐ En alquiler
- ☐ Casa propia (pagada)
- ☐ Casa propia (pagando hipoteca/crédito/préstamo)
- ☐ Casa familiar
- ☐ Herencia
- ☐ Préstamo
- ☐ Otro: _____

11. En caso de ser en arriendo o estar pagando una hipoteca, en qué rango se encuentra este pago mensual?

Marca solo un óvalo.

- ☐ No aplica
- ☐ Menos de 500 mil
- ☐ Entre 500 mil y 999 mil
- ☐ Entre 1 millón y 1 millón 499 mil
- ☐ Entre 1 millón 500 mil y 2 millones
- ☐ Más de 2 millones
- ☐ Prefiero no contestar

12. Hace cuántos años vive en este hogar?

Marca solo un óvalo.

- ☐ Menos de 1 año
- ☐ 1 a 5 años
- ☐ 6 a 10 años
- ☐ 10 a 15 años
- ☐ 15 a 20 años
- ☐ Más de 20 años

13. Con cuántas personas comparte su hogar?

Marca solo un óvalo.

- ☐ No comparto
- ☐ 1 persona
- ☐ 2 personas
- ☐ 3 o más personas

14. Las personas con las que comparte su hogar son:

Selecciona todos los que correspondan.

- ☐ No comparto
- ☐ Amistades
- ☐ Pareja
- ☐ Familiares

Otro: ☐ _____

15. Cuántos espacios del hogar se usan para dormir?

Marca solo un óvalo.

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3 o más

16. Cuántos baños tiene su hogar

Marca solo un óvalo.

- ☐ 1
- ☐ 2 o más

17. El inmueble en el que habita tiene más de 20 años

Marca solo un óvalo.

- ☐ Sí
- ☐ No
- ☐ No lo sé

Características del lugar

18. En un ranking del 1 al 5, donde 1 es lo más importante y 5 lo menos importante. Clasifique en orden de importancia el papel que jugaron los siguientes aspectos en la elección de su hogar actual.

Marca solo un óvalo por fila.

	1	2	3	4	5
Cercanía a zonas de trabajo/estudio	☐	☐	☐	☐	☐
Cercanía a zonas culturales/entretenimiento	☐	☐	☐	☐	☐
Cercanía al centro "La Candelaria"	☐	☐	☐	☐	☐
Tamaño del hogar	☐	☐	☐	☐	☐
Precio	☐	☐	☐	☐	☐

19. Siendo 1 lo más importante y 5 lo menos importante, califique que tan relevante considera estar cerca a:

Marca solo un óvalo por fila.

	1	2	3	4	5
Sector Universitario	☐	☐	☐	☐	☐
Plaza de Bolívar	☐	☐	☐	☐	☐
Centro Internacional	☐	☐	☐	☐	☐
La Candelaria	☐	☐	☐	☐	☐
La Macarena	☐	☐	☐	☐	☐
San Victorino	☐	☐	☐	☐	☐

20. Señale de 1 a 3 elementos que considera son lo más importantes de su barrio

Selecciona todos los que correspondan.

- ☐ Colegios
- ☐ Universidades
- ☐ Oficinas de gobierno
- ☐ Parques
- ☐ Edificios patrimoniales
- ☐ Bibliotecas, archivos o espacios culturales
- ☐ Oferta gastronómica
- ☐ Oferta laboral
- ☐ Accesibilidad a sistemas de transporte

Otro: ☐ _____

21. Considera que alguno de estos servicios hacen falta en su barrio? (pueden seleccionarse varias opciones)

Selecciona todos los que correspondan.

- ☐ Servicios de Salud
- ☐ Educativos (primarias o bachilleratos)
- ☐ Recreativos
- ☐ Gastronómicos
- ☐ Guarderías
- ☐ Parques
- ☐ Institucionales
- ☐ Sistemas de transporte
- ☐ Universitarios
- ☐ Comercios

Otro: ☐ _____

22. Antes de la pandemia, la mayoría de sus actividades cotidianas las realizaba en el sector que vive?

Marca solo un óvalo.

☐ Sí

☐ No

23. Antes de la pandemia, cómo llegaba a su zona de trabajo o estudio?

Marca solo un óvalo.

- ☐ Caminando
- ☐ Sistema de transporte público (SITP, Transmilenio, Bus)
- ☐ Bicicleta
- ☐ Carro
- ☐ Taxi
- ☐ Apps de movilidad (Uber, Didi, cabify)
- ☐ Moto
- ☐ Otro: _____

24. Antes de la pandemia cuánto tiempo tardaba para llegar a su zona de trabajo o estudio?

Marca solo un óvalo.

- ☐ menos de 15 minutos
- ☐ 15 a 30 minutos
- ☐ 31 a 45 minutos
- ☐ 46 minutos a 1 hora
- ☐ más de 1 hora
- ☐ No aplica

25. Anteriormente a su actual domicilio, había vivido en la localidad de La Candelaria, Santa Fe o Mártires?

Marca solo un óvalo.

- ☐ Si *Salta a la pregunta 26*
- ☐ No *Salta a la sección 9 (Esto es todo. Muchas gracias !)*

Movilidad residencial

26. En cuál barrio vivía antes de su domicilio actual?

27. En qué año dejó de vivir en ese domicilio?

28. El hogar que habitaba era en:

Marca solo un óvalo.

- ☐ Propiedad (pagada)
- ☐ Propiedad (pagando hipoteca/crédito/préstamo)
- ☐ Alquiler
- ☐ Préstamo
- ☐ Herencia
- ☐ Otro: _____

29. En caso que fuese en alquiler o pagando una hipoteca, en qué rango se encontraba ese pago?

Marca solo un óvalo.

- ☐ No Aplica
- ☐ Menos de 500 mil
- ☐ Entre 500 mil y 999 mil
- ☐ Entre 1 millón y 1 millón 449 mil
- ☐ Entre 1 millón y medio y 2 millones
- ☐ Más de 2 millones
- ☐ Prefiero no contestar

30. Por cuánto tiempo vivió allí?

Marca solo un óvalo.

- ☐ 1 a 5 años
- ☐ 6 a 10 años
- ☐ Más de 10 años
- ☐ Menos de un año

31. Por cuál o cuáles motivos se fue de ese hogar?

Selecciona todos los que correspondan.

- ☐ Desempleo
- ☐ Cambio de trabajo
- ☐ Inseguridad del sector
- ☐ Ruido en la zona
- ☐ Fin de contrato de arrendamiento
- ☐ Aumento en el contrato de arrendamiento
- ☐ Compra de vivienda en otro sector
- ☐ Viaje de estudios o trabajo fuera de la ciudad
- ☐ Comercio Ambulante
- ☐ Falta de accesibilidad al transporte público
- ☐ Matrimonio

Otro: ☐ _____

Salta a la sección 9 (Esto es todo. Muchas gracias !)

Esto es
todo.
Muchas
gracias !

Agradezco el tiempo que ha dedicado en responder esta encuesta. Nuevamente reitero que los resultados únicamente tendrán fines académicos, si tiene alguna duda adicional por favor contactarme al correo camorenoi@comunidad.unam.mx

Salta a la sección 9 (Esto es todo. Muchas gracias !)

La memoria del hogar

32. En qué barrio vivía antes de su domicilio actual?

33. El hogar en el que habitaba era:

Marca solo un óvalo.

- ☐ En arriendo
- ☐ Propio (pagado)
- ☐ Propio (pagando hipoteca)
- ☐ En préstamo
- ☐ Herencia familiar
- ☐ Casa familiar
- ☐ Otro: _____

34. En caso que viviera en arriendo o estuviera pagando una hipoteca, la cuota mensual en qué rango se encontraba?

Marca solo un óvalo.

- ☐ No aplica
- ☐ Menos de 500 mil
- ☐ Entre 500mil y 999 mil
- ☐ Entre 1 millón y 1 millón 499 mil
- ☐ Entre 1 millón 500 mil y 2 millones
- ☐ Prefiero no contestar

35. En qué año se fue de este hogar?

36. Por cuánto tiempo vivió en ese hogar?

Marca solo un óvalo.

- ☐ Menos de 1 año
- ☐ 1 a 5 años
- ☐ 6 a 10 años
- ☐ 11 a 15 años
- ☐ Más de 15 años

37. Con cuántas personas compartía ese hogar?

Marca solo un óvalo.

- ☐ No compartía
- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3 o más personas

38. Las personas con las que compartía ese hogar eran?

Selecciona todos los que correspondan.

- ☐ Amistades
- ☐ Familiares
- ☐ Pareja
- ☐ No compartía

Otro: ☐ _____

39. Cuántos espacios se usaban para dormir?

Marca solo un óvalo.

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3 o más

40. Con cuántos baños contaba ese hogar?

Marca solo un óvalo.

- ☐ 1
- ☐ 2
- ☐ 3 o más

41. El inmueble en el que habitaba fue construido posterior al año 2000?

Marca solo un óvalo.

- ☐ Sí
- ☐ No
- ☐ No lo sé

42. Por cuál o cuáles motivos se fue de ese hogar?

Selecciona todos los que correspondan.

- ☐ Desempleo
- ☐ Cambio de trabajo
- ☐ Inseguridad del sector
- ☐ Ruido en la zona
- ☐ Fin de contrato de arrendamiento
- ☐ Aumento en el canon de arrendamiento
- ☐ Compra de vivienda en otro sector
- ☐ Viaje de estudios o trabajo fuera de la ciudad
- ☐ Comercio ambulante
- ☐ Falta de accesibilidad al transporte público
- ☐ Matrimonio
- ☐ Tráfico vehicular

Otro: ☐ _____

La memoria del lugar

43. En un ranking de 1 al 5, donde 1 es lo más importante y 5 lo menos importante. Clasifique el papel que jugaron los siguientes aspectos en la elección de su hogar anterior.

Marca solo un óvalo por fila.

	1	2	3	4	5
Cercanía a zonas culturales/entretenimiento	☐	☐	☐	☐	☐
Cercanía a zonas de trabajo/estudio	☐	☐	☐	☐	☐
Cercanía al centro "La Candelaria"	☐	☐	☐	☐	☐
Tamaño del hogar	☐	☐	☐	☐	☐
Precio	☐	☐	☐	☐	☐

44. Siendo 1 "muy importante" y 5 "sin importancia", califique que tan relevante considera estar cerca a:

Marca solo un óvalo por fila.

	1	2	3	4	5
Sector Universitario	☐	☐	☐	☐	☐
Plaza de Bolivar	☐	☐	☐	☐	☐
La Candelaria	☐	☐	☐	☐	☐
La Macarena	☐	☐	☐	☐	☐
San Victorino	☐	☐	☐	☐	☐

45. Seleccione de 1 a 3 ventajas que tenía vivir en ese hogar.

Selecciona todos los que correspondan.

- ☐ Cercanía a lugar de trabajo
- ☐ Precio
- ☐ Cercanía al centro histórico
- ☐ Oficinas de gobierno
- ☐ Colegios
- ☐ Universidades
- ☐ Parques
- ☐ Edificios Patrimoniales
- ☐ Oferta Gastronómica
- ☐ Accesibilidad a sistemas de transporte
- ☐ Bibliotecas, archivos o espacios culturales

Otro: ☐ _____

46. Considera que alguno de estos servicios hacían falta en ese barrio?

Selecciona todos los que correspondan.

- ☐ Servicios de salud
- ☐ Educativos (primarias o bachilleratos)
- ☐ Recreativos
- ☐ Gastronómicos
- ☐ Guarderías
- ☐ Parques
- ☐ Institucionales
- ☐ Sistemas de transporte
- ☐ Universitarios
- ☐ Comerciales

Otro: ☐ _____

47. La mayoría de sus actividades cotidianas las llevaba a cabo en ese sector?

Marca solo un óvalo.

- ☐ Sí
- ☐ No

48. Cómo llegaba a la zona donde trabajaba o estudiaba?

Marca solo un óvalo.

- ☐ Caminando
- ☐ Sistema de transporte público (SITP, Transmilenio, Bus)
- ☐ Bicicleta
- ☐ Carro
- ☐ Taxi
- ☐ Apps de movilidad (Uber,didi,cabify)
- ☐ Moto
- ☐ Otro: _____

49. Cuando vivía en este hogar cuánto tiempo tardaba en llegar a su zona de trabajo o estudio?

Marca solo un óvalo.

- ☐ menos de 15 minutos
- ☐ 16 a 30 minutos
- ☐ 31 a 45 minutos
- ☐ 46 minutos a 1 hora
- ☐ más de 1 hora
- ☐ No aplica

50. Anterior al hogar que ha estado describiendo en esta sección vivió en otro inmueble en la Localidad de La Candelaria, Santa Fe o Mártires

Marca solo un óvalo.

- ☐ Sí
- ☐ No

Esto es
todo.
Muchas
gracias !

Agradezco el tiempo que ha dedicado en responder esta encuesta. Nuevamente reitero que los resultados únicamente tendrán fines académicos, si tiene alguna duda adicional por favor contactarme al correo camorenoi@comunidad.unam.mx

Este contenido no ha sido creado ni aprobado por Google.

Google Formularios

Anexo No 8. Información básica encuestas

Form.	Bola de Nieve (B) /Facebook (F)	Sexo	Edad	Estado civil	Hijos	Estudios	Dedicación	Habitante del centro
1	B1	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Estudiante Universitario/a	No
2	B2	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
3	B3	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
4	B4	Hombre	36-45 años	En unión libre	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
5	B5	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
6	B6	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
7	B7	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
8	B8	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
9	B9	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Empleado/a sector público	Sí
10	B10	Mujer	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Docente	Sí
11	B11	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Estudiante Universitario/a	Sí
12	B12	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
13	B13	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
14	B14	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	2	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
15	B15	Mujer	26-35 años	En unión libre	0	Posgrado	Estudiante Universitario/a	No
16	B16	Hombre	36-45 años	En unión libre	0	Posgrado	Docente	Sí
17	B17	Hombre	36-45 años	En unión libre	0	Pregrado	Empleado/a sector privado	Sí
18	B18	Mujer	36-45 años	En unión libre	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
19	B19	Hombre	36-45 años	En unión libre	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
20	B20	Hombre	36-45 años	En unión libre	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
21	B21	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
22	B22	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Desempleado/a	Sí
23	B23	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
24	B24	Hombre	26-35 años	Casado o casada	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
25	B25	Hombre	26-35 años	En unión libre	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
26	B26	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	3 o más	Educación básica	Actividades del hogar	No
27	B27	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Docente	Sí
28	B28	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
29	B29	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
30	B30	Hombre	26-35 años	En unión libre	1	Pregrado	Desempleado/a	Sí
31	B31	Hombre	36-45 años	Casado o casada	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
32	B32	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Empleado/a sector privado	No
33	B33	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Docente	Sí
34	B34	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Empleado/a sector privado	No
35	B35	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Empleado/a sector privado	Sí
36	B36	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Estudiante Universitario/a	No
37	B37	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	1	Posgrado	Desempleado/a	No
38	B38	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Empleado/a sector privado	No
39	B39	Mujer	26-35 años	En unión libre	1	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No

40	B40	Hombre	26-35 años	En unión libre	0	Pregrado	Empleado/a sector privado	Sí
41	B41	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	1	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
42	B42	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Desempleado/a	No
43	B43	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
44	B44	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
45	B45	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
46	B46	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
47	B47	Hombre	Más de 45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
48	B48	Hombre	36-45 años	En unión libre	0	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
49	B49	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
50	B50	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	1	Posgrado	Empleado/a sector público	No
51	B51	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
52	B52	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
53	B53	Mujer	36-45 años	Casado o casada	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
54	B54	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Estudiante Universitario/a	No
55	B55	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
56	B56	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
57	B57	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	1	Posgrado	Empleado/a sector público	No
58	B58	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
59	B59	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Docente	Sí
60	B60	Mujer	26-35 años	En unión libre	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
61	B61	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
62	B62	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
63	B63	Mujer	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Docente	Sí
64	B64	Mujer	36-45 años	Soltero o soltera	3 o más	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
65	B65	Hombre	36-45 años	En unión libre	1	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
66	B66	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	No
67	B67	Hombre	Más de 45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Docente	Sí
68	B68	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
69	B69	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Empleado/a sector privado	Sí
70	B70	Mujer	36-45 años	En unión libre	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
71	B71	Mujer	26-35 años	En unión libre	0	Posgrado	Docente	No
72	B72	Mujer	36-45 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
73	B73	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
74	B74	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Estudiante Universitario/a	No
75	B75	Hombre	26-35 años	En unión libre	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
76	B76	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
77	B77	Mujer	36-45 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
78	B78	Mujer	36-45 años	Casado o casada	1	Posgrado	Docente	Sí
79	B79	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
80	B80	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Empleado/a sector privado	Sí
81	B81	Mujer	Más de 45 años	Otro	1	Educación básica	Otro	Sí
82	B82	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Empleado/a sector privado	No

83	B83	Mujer	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
84	B84	Mujer	36-45 años	Casado o casada	2	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
85	B85	Hombre	Más de 45 años	Casado o casada	2	Posgrado	Empleado/a sector público	No
86	B86	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
87	B87	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Empleado/a sector privado	Sí
88	B88	Hombre	26-35 años	En unión libre	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
89	B89	Mujer	26-35 años	En unión libre	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
90	B90	Mujer	26-35 años	En unión libre	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
91	B91	Mujer	36-45 años	En unión libre	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
92	B92	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
93	B93	Mujer	36-45 años	Casado o casada	2	Posgrado	Docente	Sí
94	B94	Hombre	36-45 años	Casado o casada	2	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
95	B95	Hombre	36-45 años	En unión libre	2	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
96	B96	Mujer	36-45 años	En unión libre	3 o más	Pregrado	Actividades del hogar	Sí
97	B97	Hombre	26-35 años	En unión libre	0	Pregrado	Empleado/a sector privado	Sí
98	B98	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
99	B99	Mujer	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Docente	Sí
100	B100	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
101	B101	Mujer	26-35 años	Casado o casada	0	Posgrado	Docente	No
102	B102	Hombre	26-35 años	En unión libre	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
103	B103	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
104	B104	Mujer	26-35 años	Casado o casada	0	Pregrado	Empleado/a sector privado	Sí
105	B105	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
106	B106	Mujer	26-35 años	En unión libre	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
107	B107	Hombre	36-45 años	En unión libre	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
108	B108	Mujer	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
109	B109	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Empleado/a sector público	Sí
110	B110	Mujer	36-45 años	En unión libre	1	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
111	B111	Mujer	36-45 años	Casado o casada	0	Posgrado	Empleado/a sector público	No
112	B112	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Docente	Sí
113	B113	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
114	B114	Hombre	26-35 años	En unión libre	0	Pregrado	Empleado/a sector privado	Sí
115	B115	Mujer	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
116	B116	Mujer	36-45 años	En unión libre	0	Pregrado	Docente	Sí
117	B117	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
118	B118	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Estudiante Universitario/a	Sí
119	B119	Hombre	26-35 años	En unión libre	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
120	B120	Hombre	26-35 años	En unión libre	0	Posgrado	Empleado/a sector público	No
121	B121	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Empleado/a sector privado	No
122	B122	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
123	B123	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
124	B124	Mujer	26-35 años	Casado o casada	1	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
125	B125	Mujer	26-35 años	En unión libre	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No

126	B126	Mujer	36-45 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Empleado/a sector público	Sí
127	B127	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	1	Pregado	Empleado/a sector privado	No
128	B128	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Empleado/a sector público	No
129	B129	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Empleado/a sector público	No
130	B130	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Actividades del hogar	Sí
131	B131	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	No
132	B132	Mujer	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
133	B133	Hombre	Más de 45 años	En unión libre	0	Posgrado	Docente	Sí
134	B134	Hombre	36-45 años	Casado o casada	1	Pregado	Empleado/a sector privado	No
135	B135	Mujer	26-35 años	En unión libre	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
136	B136	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Empleado/a sector privado	No
137	B137	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Empleado/a sector privado	No
138	B138	Hombre	36-45 años	Casado o casada	3 o más	Pregado	Trabajador/a Independiente	No
139	B139	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Empleado/a sector privado	Sí
140	B140	Mujer	Más de 45 años	En unión libre	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
141	B141	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Desempleado/a	Sí
142	B142	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
143	B143	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Docente	No
144	B144	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
145	B145	Mujer	26-35 años	Casado o casada	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
146	B146	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
147	B147	Mujer	Más de 45 años	Casado o casada	1	Posgrado	Docente	No
148	B148	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	3 o más	Educación básica	Trabajador/a Independiente	No
149	B149	Mujer	36-45 años	Casado o casada	2	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
150	B150	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
151	B151	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
152	B152	Mujer	36-45 años	En unión libre	2	Educación básica	Trabajador/a Independiente	No
153	B153	Mujer	26-35 años	Casado o casada	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
154	B154	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
155	B155	Hombre	Más de 45 años	Casado o casada	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
156	B156	Mujer	26-35 años	En unión libre	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
157	B157	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
158	B158	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Trabajador/a Independiente	No
159	B159	Hombre	26-35 años	En unión libre	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
160	B160	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
161	B161	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Empleado/a sector privado	Sí
162	B162	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Empleado/a sector privado	No
163	B163	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Docente	No
164	B164	Hombre	26-35 años	En unión libre	0	Posgrado	Docente	No
165	B165	Mujer	Más de 45 años	Casado o casada	1	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
166	B166	Mujer	Más de 45 años	Casado o casada	1	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
167	B167	Hombre	Más de 45 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Trabajador/a Independiente	Sí
168	B168	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	No

169	B169	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
170	B170	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
171	B171	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
172	B172	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	3 o más	Posgrado	Docente	No
173	B173	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
174	B174	Hombre	26-35 años	Casado o casada	1	Posgrado	Empleado/a sector público	No
175	B175	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
176	B176	Mujer	Más de 45 años	Casado o casada	1	Posgrado	Otro	No
177	B177	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	1	Pregrado	Estudiante Universitario/a	Sí
178	B178	Hombre	Más de 45 años	En unión libre	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
179	B179	Mujer	Más de 45 años	Casado o casada	2	Posgrado	Docente	Sí
180	B180	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Otro	Sí
181	B181	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	No
182	B182	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
183	B183	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
184	B184	Mujer	Más de 45 años	Casado o casada	2	Educación básica	Actividades del hogar	No
185	B185	Hombre	Más de 45 años	En unión libre	1	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
186	B186	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	2	Posgrado	Docente	No
187	B187	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Desempleado/a	Sí
188	B188	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Estudiante Universitario/a	Sí
189	B189	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
190	B190	Hombre	Más de 45 años	Casado o casada	1	Posgrado	Docente	Sí
191	B191	Mujer	36-45 años	Soltero o soltera	1	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
192	B192	Mujer	36-45 años	En unión libre	3 o más	Pregrado	Desempleado/a	Sí
193	B193	Mujer	26-35 años	Casado o casada	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
194	B194	Hombre	Más de 45 años	Casado o casada	3 o más	Posgrado	Docente	Sí
195	B195	Hombre	Más de 45 años	Soltero o soltera	2	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
196	B196	Hombre	Más de 45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
197	B197	Mujer	Más de 45 años	Casado o casada	2	Educación básica	Actividades del hogar	No
198	B198	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	No
199	B199	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Empleado/a sector público	Sí
200	B200	Hombre	26-35 años	En unión libre	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
201	B201	Hombre	26-35 años	En unión libre	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
202	F1	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Desempleado/a	No
203	F2	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
204	F3	Hombre	Más de 45 años	Divorciado o divorciada	3 o más	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
205	F4	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
206	F5	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	1	Posgrado	Otro	Sí
207	F6	Hombre	Más de 45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
208	F7	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
209	F8	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Estudiante Universitario/a	Sí
210	F9	Mujer	Más de 45 años	Casado o casada	1	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
211	F10	Mujer	Más de 45 años	Casado o casada	2	Educación básica	Trabajador/a Independiente	No

212	F11	Hombre	Más de 45 años	Casado o casada	2	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
213	F12	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
214	F13	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Estudiante Universitario/a	Sí
215	F14	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	1	Educación básica	Empleado/a sector público	Sí
216	F15	Mujer	Más de 45 años	En unión libre	0	Pregrado	Docente	No
217	F16	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
218	F17	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
219	F18	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	3 o más	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
220	F19	Hombre	36-45 años	Casado o casada	3 o más	Pregrado	Empleado/a sector privado	No
221	F20	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	2	Educación básica	Desempleado/a	Sí
222	F21	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	1	Educación básica	Empleado/a sector público	Sí
223	F22	Prefiero no decirlo	Más de 45 años	Otro	3 o más	Sin estudios	Desempleado/a	No
224	F23	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Desempleado/a	No
225	F24	Hombre	Más de 45 años	Otro	3 o más	Pregrado	Desempleado/a	No
226	F25	Mujer	Más de 45 años	Divorciado o divorciada	1	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
227	F26	Mujer	16-25 años	En unión libre	1	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
228	F27	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Educación básica (primaria, bachillerato)	Trabajador/a Independiente	No
229	F28	Hombre	Más de 45 años	Otro	3 o más	Posgrado	Otro	No
230	F29	Hombre	Más de 45 años	En unión libre	3 o más	Educación básica	Trabajador/a Independiente	No
231	F30	Mujer	Más de 45 años	En unión libre	1	Educación básica (	Trabajador/a Independiente	Sí
232	F31	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Desempleado/a	Sí
233	F32	Mujer	36-45 años	En unión libre	0	Posgrado	Empleado/a sector público	No
234	F33	Hombre	Más de 45 años	En unión libre	3 o más	Educación básica (primaria, bachillerato)	Trabajador/a Independiente	Sí
235	F34	Hombre	Más de 45 años	En unión libre	3 o más	Educación básica	Empleado/a sector público	No
236	F35	Hombre	Más de 45 años	En unión libre	3 o más	Educación básica	Trabajador/a Independiente	No
237	F36	Mujer	36-45 años	En unión libre	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
238	F37	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
239	F38	Hombre	26-35 años	En unión libre	1	Educación básica	Trabajador/a Independiente	Sí
240	F39	Hombre	Más de 45 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Actividades del hogar	No
241	F40	Hombre	Más de 45 años	Soltero o soltera	3 o más	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
242	F41	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	3 o más	Educación básica	Trabajador/a Independiente	No
243	F42	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	2	Educación básica	Trabajador/a Independiente	Sí
244	F43	Hombre	26-35 años	Casado o casada	3 o más	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
245	F44	Hombre	Más de 45 años	Soltero o soltera	1	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
246	F45	Mujer	16-25 años	Casado o casada	0	Educación básica	Desempleado/a	Sí
247	F46	Hombre	Más de 45 años	Casado o casada	1	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
248	F47	Hombre	Más de 45 años	Soltero o soltera	3 o más	Pregrado	Otro	Sí
249	F48	Hombre	Más de 45 años	En unión libre	3 o más	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
250	F49	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Trabajador/a Independiente	Sí
251	F50	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Estudiante Universitario/a	No
252	F51	Hombre	Más de 45 años	Soltero o soltera	2	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No

253	F52	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
254	F53	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Desempleado/a	No
255	F54	Hombre	26-35 años	En unión libre	0	Pregrado	Docente	Sí
256	F55	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
257	F56	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	1	Educación básica	Desempleado/a	No
258	F57	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Empleado/a sector público	No
259	F58	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
260	F59	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
261	F60	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Empleado/a sector público	No
262	F61	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
263	F62	Mujer	26-35 años	En unión libre	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
264	F63	Hombre	Más de 45 años	Casado o casada	0	Pregrado	Empleado/a sector privado	Sí
265	F64	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
266	F65	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
267	F66	Hombre	36-45 años	Casado o casada	1	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
268	F67	Hombre	16-25 años	En unión libre	0	Educación básica	Empleado/a sector privado	No
269	F68	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
270	F69	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Empleado/a sector público	No
271	F70	Mujer	Más de 45 años	En unión libre	1	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
272	F71	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Empleado/a sector público	Sí
273	F72	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Estudiante Universitario/a	Sí
274	F73	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	1	Posgrado	Docente	Sí
275	F74	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
276	F75	Prefiero no decirlo	16-25 años	En unión libre	0	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
277	F76	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Docente	Sí
278	F77	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Estudiante Universitario/a	No
279	F78	Mujer	36-45 años	En unión libre	3 o más	Pregrado	Empleado/a sector público	No
280	F79	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Empleado/a sector privado	No
281	F80	Prefiero no decirlo	Más de 45 años	En unión libre	0	Posgrado	Docente	Sí
282	F81	Hombre	26-35 años	En unión libre	0	Pregrado	Empleado/a sector público	Sí
283	F82	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Empleado/a sector privado	Sí
284	F83	Mujer	36-45 años	En unión libre	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
285	F84	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Desempleado/a	No
286	F85	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Desempleado/a	Sí
287	F86	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Actividades del hogar	No
288	F87	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Desempleado/a	No
289	F88	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
290	F89	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Estudiante Universitario/a	No
291	F90	Hombre	Más de 45 años	Otro	0	Posgrado	Docente	Sí
292	F91	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
293	F92	Hombre	Más de 45 años	En unión libre	3 o más	Pregrado	Trabajador/a Independiente	No
294	F93	Hombre	Más de 45 años	Soltero o soltera	0	Pregrado	Desempleado/a	Sí

295	F94	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	2	Posgrado	Docente	No
296	F95	Mujer	36-45 años	En unión libre	0	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
297	F96	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
298	F97	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Trabajador/a Independiente	Sí
299	F98	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
300	F99	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Docente	Sí
301	F100	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	Sí
302	F101	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Empleado/a sector privado	No
303	F102	Hombre	36-45 años	Casado o casada	3 o más	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
304	F103	Mujer	36-45 años	En unión libre	0	Posgrado	Estudiante Universitario/a	No
305	F104	Mujer	16-25 años	En unión libre	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
306	F105	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
307	F106	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
308	F107	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Empleado/a sector privado	No
309	F108	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
310	F109	Mujer	36-45 años	Soltero o soltera	2	Pregado	Empleado/a sector privado	No
311	F110	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
312	F111	Mujer	36-45 años	En unión libre	2	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
313	F112	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Estudiante Universitario/a	Sí
314	F113	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Docente	Sí
315	F114	Mujer	Más de 45 años	Otro	2	Pregado	Otro	Sí
316	F115	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
317	F116	Mujer	26-35 años	En unión libre	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
318	F117	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
319	F118	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	2	Pregado	Docente	Sí
320	F119	Hombre	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Docente	No
321	F120	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	2	Educación básica	Trabajador/a Independiente	No
322	F121	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
323	F122	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Empleado/a sector privado	No
324	F123	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	1	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
325	F124	Mujer	Más de 45 años	En unión libre	1	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
326	F125	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Desempleado/a	No
327	F126	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	2	Sin estudios	Desempleado/a	Sí
328	F127	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Empleado/a sector privado	No
329	F128	Hombre	Más de 45 años	Casado o casada	2	Pregado	Trabajador/a Independiente	Sí
330	F129	Hombre	Más de 45 años	Casado o casada	1	Posgrado	Docente	No
331	F130	Mujer	Más de 45 años	Casado o casada	3 o más	Pregado	Otro	No
332	F131	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
333	F132	Hombre	Más de 45 años	Casado o casada	3 o más	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
334	F133	Mujer	Más de 45 años	Casado o casada	3 o más	Pregado	Actividades del hogar	Sí
335	F134	Hombre	Más de 45 años	Casado o casada	3 o más	Pregado	Empleado/a sector público	No
336	F135	Hombre	Más de 45 años	En unión libre	3 o más	Educación básica	Trabajador/a Independiente	Sí
337	F136	Hombre	Más de 45 años	Casado o casada	2	Pregado	Trabajador/a Independiente	No

338	F137	Hombre	Más de 45 años	En unión libre	3 o más	Educación básica	Trabajador/a Independiente	Sí
339	F138	Mujer	Más de 45 años	Casado o casada	2	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
340	F139	Mujer	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Desempleado/a	No
341	F140	Hombre	Más de 45 años	Casado o casada	3 o más	Educación básica	Trabajador/a Independiente	No
342	F141	Mujer	Más de 45 años	Casado o casada	2	Educación básica	Otro	Sí
343	F142	Hombre	Más de 45 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Desempleado/a	No
344	F143	Mujer	36-45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
345	F144	Mujer	Más de 45 años	Divorciado o divorciada	0	Pregado	Desempleado/a	Sí
346	F145	Mujer	Más de 45 años	Otro	3 o más	Posgrado	Docente	Sí
347	F146	Mujer	36-45 años	Soltero o soltera	1	Educación básica	Desempleado/a	No
348	F147	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	2	Educación básica	Trabajador/a Independiente	Sí
349	F148	Mujer	Más de 45 años	En unión libre	1	Educación básica	Trabajador/a Independiente	Sí
350	F149	Mujer	Más de 45 años	Otro	3 o más	Educación básica	Desempleado/a	Sí
351	F150	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
352	F151	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	2	Educación básica	Desempleado/a	Sí
353	F152	Hombre	Más de 45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector público	Sí
354	F153	Mujer	16-25 años	En unión libre	0	Educación básica	Actividades del hogar	Sí
355	F154	Mujer	Más de 45 años	Otro	1	Posgrado	Docente	Sí
356	F155	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	No
357	F156	Prefiero no decirlo	26-35 años	En unión libre	0	Pregado	Trabajador/a Independiente	Sí
358	F157	Mujer	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
359	F158	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Desempleado/a	Sí
360	F159	Hombre	26-35 años	En unión libre	0	Pregado	Trabajador/a Independiente	No
361	F160	Hombre	16-25 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Estudiante Universitario/a	Sí
362	F161	Mujer	Más de 45 años	Casado o casada	1	Posgrado	Actividades del hogar	No
363	F162	Hombre	Más de 45 años	Casado o casada	1	Pregado	Docente	No
364	F163	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	2	Pregado	Empleado/a sector público	No
365	F164	Mujer	Más de 45 años	Casado o casada	2	Educación básica	Trabajador/a Independiente	No
366	F165	Hombre	Más de 45 años	Casado o casada	2	Pregado	Trabajador/a Independiente	No
367	F166	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	3 o más	Pregado	Trabajador/a Independiente	No
368	F167	Mujer	Más de 45 años	Divorciado o divorciada	1	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
369	F168	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Educación básica	Desempleado/a	No
370	F169	Hombre	Más de 45 años	En unión libre	3 o más	Educación básica	Trabajador/a Independiente	No
371	F170	Hombre	Más de 45 años	En unión libre	3 o más	Educación básica	Trabajador/a Independiente	No
372	F171	Mujer	26-35 años	Soltero o soltera	0	Pregado	Estudiante Universitario/a	No
373	F172	Hombre	Más de 45 años	Soltero o soltera	2	Pregado	Trabajador/a Independiente	No
374	F173	Hombre	26-35 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Empleado/a sector privado	No
375	F174	Hombre	Más de 45 años	Divorciado o divorciada	3 o más	Posgrado	Trabajador/a Independiente	No
376	F175	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	1	Educación básica	Desempleado/a	No
377	F176	Mujer	Más de 45 años	En unión libre	1	Pregado	Trabajador/a Independiente	No
378	F177	Hombre	36-45 años	Casado o casada	3 o más	Pregado	Empleado/a sector privado	No
379	F178	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	2	Pregado	Otro	Sí

380	F179	Mujer	Más de 45 años	Otro	3 o más	Pregrado	Sector Informal	Sí
381	F180	Hombre	Más de 45 años	Otro	3 o más	Educación básica	Trabajador/a Independiente	Sí
382	F181	Hombre	Más de 45 años	Soltero o soltera	1	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
383	F182	Hombre	36-45 años	En unión libre	2	Educación básica	Empleado/a sector público	Sí
384	F183	Mujer	Más de 45 años	Soltero o soltera	0	Posgrado	Trabajador/a Independiente	Sí
385	F184	Mujer	36-45 años	Casado o casada	3 o más	Pregrado	Trabajador/a Independiente	Sí
386	F185	Hombre	Más de 45 años	Casado o casada	3 o más	Pregrado	Docente	Sí