



DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y ORIGINALIDAD DEL TRABAJO DE GRADO

Yo FELIPE ALBERTO PINEDA RUIZ identificado(a) Estudiante de la Facultad de Gobierno y Relaciones Internacionales de la Universidad Santo Tomás, como autor/a del trabajo de grado presentado y titulado: **Implicaciones socioeconómicas de la renovación urbana en las UPZ La Macarena y Las Nieves (2012-2022)**.

Dirigida por: **Julián Alejandro López De Mesa**

En referencia al documento, su autor, abajo firmante declara que:

- El trabajo de grado es inédito, original y de mi exclusiva autoría.
- El contenido del texto y el título no vulneran ningún tipo de derecho de autor, literario, de propiedad o marca de otras personas.
- Asumo la total responsabilidad del contenido expuesto en el trabajo de grado.
- El documento cumple con los requerimientos éticos, bioéticos y de integridad científica de la investigación.

Así mismo, asumo frente a la Universidad cualquier responsabilidad que pudiera derivarse de la autoría o falta de originalidad del contenido del trabajo de grado presentado, como lo indica la Ley 44 de 1993 Sobre Derechos de Autor, el Art. 61 de la Constitución Política de Colombia, el Art. 671 del Código Civil y demás disposiciones legales.

En Bogotá D.C. a los 12 del mes de junio de 2024

Firma: _____

Nombre y apellidos: Felipe Alberto Pineda Ruiz

Cedula: 80.165.026 de Bogotá.



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS

Facultad de Gobierno y Relaciones Internacionales

Felipe Alberto Pineda Ruiz

Julián Alejandro López De Mesa Samudio

2024

Implicaciones socioeconómicas de la renovación urbana en las UPZ La Macarena y Las Nieves (2012-2022).

Felipe Alberto Pineda Ruiz

Resumen

La presente investigación pretende analizar los efectos socioeconómicos de la implementación de los planes parciales de renovación urbana en las UPZ Las Nieves y La Macarena, en el centro de Bogotá, considerando los cambios en el uso del suelo, y el desplazamiento de las comunidades tradicionales que este tipo de proyectos, impulsados por universidades, y actores políticos, económicos e inmobiliarios, han generado en el sector. Paralelamente se pretende poner en contexto cómo opera la incidencia de los sectores que se benefician de este proceso de gentrificación, y los límites de las estrategias comunitarias de resistencia al desalojo, que permiten reflexionar sobre las dificultades para implementar a futuro modelos de planificación e integración urbana con enfoque social.

Palabras claves:

Renovación urbana, planes parciales, gentrificación, derecho a la ciudad, Localidad de Santa Fe.

Abstract

The present research aims to analyze the socioeconomic effects of the implementation of partial urban renewal plans in the UPZ Las Nieves and La Macarena, in the center of Bogotá, Colombia, considering the changes in land use, and the displacement of traditional communities that these types of projects, promoted by universities, and political, economic and real estate actors, have generated in the sector. At the same time, it is intended to put into context how the influence of the sectors that benefit from this gentrification process operate, and the limits of community strategies of resistance to eviction, which allow us to reflect on the difficulties of implementing future planning models and urban integration with a social focus

Key words:

Urban renewal, partial plans, gentrification, right to the city, City of Santa Fe.

Introducción

Las UPZ La Macarena y Las Nieves, ubicadas en el centro de Bogotá, particularmente en la Localidad de Santa Fe, han sufrido los efectos de la renovación urbana en las últimas dos décadas mediante la implementación de los proyectos Triángulo de Fenicia, Estación Central Calle 26, Mambo-Biblioteca Nacional, y Proyecto Urbano Nieves. Dicha dinámica se ha traducido en una absorción parcial del territorio por parte de la Universidad de Los Andes, la Universidad Jorge Tadeo Lozano y la Universidad Central. La influencia de estas instituciones educativas también se ha visto reflejada en la adecuación de viviendas, como residencias estudiantiles, la irrupción de negocios de comidas rápidas y restaurantes, así como comercio en general que se adecuó a la dinámica de estos claustros (Martínez Páez, Y. L, 2019).

En relación a la redensificación de las UPZ Las Nieves y La Macarena es preciso mencionar que las leyes nacionales 388 de 1997, y Ley 9 de 1989, así como los decretos 555 de 2021, 823 de 2019, 159 de 2004, y 239 de 2006, han permitido, con aciertos y

errores, la planificación, ejecución y control de los proyectos de renovación urbana en Bogotá, asegurando un rigor urbanístico en suma positivo.

El decreto 190 de 2004, que rige las disposiciones del anterior Plan de Ordenamiento Territorial en Bogotá, facilitó el cambio del uso del suelo del sector objeto de estudio, y particularmente la zona comprendida entre la Avenida Jiménez y Calle 24, entre carreras primera y quinta, facilitando la demolición de casas antiguas, las cuales fueron reemplazadas por edificios superiores a los 12 pisos. Este proceso “predio a predio” tuvo como protagonistas a desarrolladores que aprendieron de la experiencia “lote a lote” de las universidades, realizado entre 1990 y 2010, que tuvo como principal inconveniente la lentitud en la compra y la particularidad de cada negociación. Según Patricia Rincón (2004) este tipo de intervenciones se caracterizan por densificar mediante una ‘demolición individual’ de viviendas existentes y posterior sustitución por construcciones de mayor altura.

Estas nuevas construcciones trajeron consigo a centenares de nuevos habitantes a la zona, principalmente a personas de clase media-alta, funcionarios del Gobierno Nacional, y estudiantes, desplazando a otros centenares de pobladores originales durante el proceso.

Dicha dinámica ha convertido al centro de Bogotá, en las últimas dos décadas, en laboratorio de ordenamiento territorial, para las intervenciones estratégicas que tendrán lugar en los próximos años.

De otro lado, la vertiginosa urbanización que ha sufrido la capital, ha devenido en redensificación, principalmente del centro. Según la Alcaldía Mayor de Bogotá (2013) “el desequilibrio territorial se manifiesta en la existencia de una periferia sobrepoblada y de una zona céntrica con poca población residente, lo que genera numerosos trayectos hacia el centro, contaminación y mayores costos para las familias” (Urbina Vanegas, Diana, 2015).

Adicionalmente, el desbordado crecimiento de Bogotá, generó una expansión geográfica y poblacional que condujo a la irrupción de múltiples centralidades, situación que menoscabó la importancia del centro de Bogotá.

A partir de los años ochenta esta situación generó un proceso de degradación, y pauperización, de las Localidades de Santa Fe y La Candelaria, que se tradujo en el traslado de sedes bancarias, centros culturales, restaurantes, y habitantes tradicionales hacia los nuevos epicentros emergentes, ubicados en Chapinero, Teusaquillo y Usaquén. El desmejoramiento del centro se tradujo en el aumento de los índices de inseguridad, indigencia, y prostitución (Jaramillo. S, 2017).

La nueva realidad del centro, y en particular la de las UPZ Las Nieves y La Macarena durante la década de los noventa, fue aprovechada por las Universidades Los Andes, Jorge Tadeo Lozano, y Central para expandirse territorialmente, mediante la compra de predios muy por debajo del valor comercial. El Plan Zonal del Centro de 1988, actualizado en el 2007, facilitó la absorción de la zona por parte de estas instituciones universitarias.

El presente trabajo de investigación pretende analizar los efectos socioeconómicos de la renovación urbana en las UPZ Las Nieves y La Macarena en el periodo 2012-2022 y responder a la siguiente pregunta ¿cuáles son los efectos socioeconómicos de la implementación de los planes parciales de la renovación urbana en las UPZ Las Nieves y La Macarena en el periodo 2012-2022?

El periodo escogido obedece a que 2012 fue el año en que la Embajada de España, por medio de su embajador, expresó la decisión de ese Gobierno de devolver el predio cedido, lo cual implicaría la terminación del convenio, en lo que en su momento se iba llamar “Centro Cultural Español”, ubicado en la denominada “manzana 5”, donde actualmente se ubica el complejo City U. Este hecho marcó el punto de inflexión de la renovación urbana del sector, que pivota actualmente sobre el proyecto Triángulo de Fenicia.

El convenio firmado en 2006, entre la Empresa de Renovación Urbana (ERU), y la Agencia Española de Cooperación Internacional (AECID), para construir un centro cultural que incluía vivienda, y zonas comerciales para atraer a nuevos residentes al sector, en el área

ubicada entre las calles 19 y 20 entre carreras primera y tercera (manzana 5 del barrio Las Aguas), supuso un punto de quiebre en la modalidad de renovación urbana del sector. Durante el proceso, la zona fue demolida, sus habitantes expropiados, y la obra nunca fue realizada (Urbina Vanegas, 2015).

Objetivo General:

Identificar los efectos socioeconómicos de la implementación de los planes parciales de Renovación Urbana en las UPZ La Macarena y Las Nieves, en la localidad de Santa Fe en el periodo 2012-2022.

Objetivos Específicos:

1. Describir en qué consisten y cuáles son los lineamientos generales de los planes parciales de Renovación Urbana en las UPZ La Macarena y Las Nieves.
2. Conocer cómo se llevó a la práctica la implementación de los planes parciales de Renovación Urbana en las UPZ La Macarena y Las Nieves, en la localidad de Santa Fe.
3. Contrastar el grado de correspondencia entre lo que se esperaba de los planes parciales de renovación urbana y lo que realmente sucedió a partir de la implementación.

Marco teórico

En el contexto global actual, enmarcado en una dinámica de desregulación económica, la urbanización se ha convertido en un canalizador de excedentes de capital. Bajo esa lógica, que responde a acciones concertadas de especulación financiera y no a las necesidades básicas de vivienda para los ciudadanos, los procesos de renovación urbana en las grandes urbes, auspiciados por actores gubernamentales, políticos, y financieros, han sido el terreno fértil para facilitar todo tipo de acciones de desplazamiento territorial contra las comunidades. Bogotá no ha sido la excepción (Contreras Nossa, 2015).

En la mayoría de los casos, la narrativa institucional exalta las bondades de la renovación urbana al ligarla al aumento de la inversión extranjera, y al incremento de los proyectos de infraestructura y saneamiento (Acosta Guevara, 2014).

Detrás de esa lógica institucionalista, que prepondera el principio de gobernanza, y que desestima el derecho a la ciudad para el ciudadano del común, se ocultan intereses de múltiples agentes privados que encuentran en la renovación urbana la manera de generar ganancias exorbitantes en tiempo récord, excedentes que se salen del estándar de los márgenes de ganancia de las mercancías tradicionales. Es evidente que este tipo de renta diferencial emerge tras el aumento de la cantidad de espacio construido en altura y que resulta beneficioso para el desarrollador en tanto el valor de cambio de esta diferencia obtenida aumente (Jaramillo, 2009).

Se presume que dichas utilidades no son producto de un proceso de oferta y demanda clásico sino de lo que se denomina como especulación y burbuja inmobiliaria. Para que este tipo de burbujas se configuren, es necesario el flujo constante de ingentes cantidades de dinero, legal e ilegal, e incrementos desorbitados en los precios de las viviendas que se construyen. Este fenómeno genera efectos inflacionarios artificiales en las rentas, alimentos, y bienes de consumo de los sectores que son intervenidos (Kindleberger, C. P., & Aliber, R. Z, 2012).

Este tipo de dinámicas ha sido ampliamente estudiado por la academia. Autores como el geógrafo David Harvey ha sabido explicar cómo la especulación se ha convertido en un lucrativo negocio, debido a la seguridad de la inversión aún en temporadas de crisis (Harvey, 2005).

Factores como la especulación inmobiliaria, y la gentrificación, incentivan que la ciudad, y sus epicentros, se conviertan en un campo permanente de disputa entre intereses privados y pobladores tradicionales que se niegan a abandonar sus territorios, y a reconocer

a los agentes particulares como los desarrolladores de las urbes. El centro de Bogotá, y las UPZ objeto de estudio, replican esa misma concepción de metrópoli al servicio de intereses mercantiles que reproducen la disparidad entre pobres y ricos, algo que autores como Manuel Castells denominan *Ciudad Dual*, caracterizada por una evidente contradicción de clases sociales en un territorio que deviene en grandes conflictos interbarriales e intrabarriales (Castells, 1995).

Con este horizonte es preciso inferir que, en las ciudades modernas, tanto en países desarrollados como en vía de desarrollo, existe una batalla permanente por el espacio entre sectores de poder económico, político y social, que buscan desplazar a las poblaciones originales residentes del territorio mediante la segregación y la jerarquización socioespacial de áreas específicas, en un proceso que se denomina gentrificación (Leyva Townsend, N, 2015).

Espaciamento social y “eficacia de la acción”: el papel de los desarrolladores en la fractura socio-espacial del tejido comunitario.

Siguiendo la tendencia global, el espaciamento social y la exclusión, en ciudades como Bogotá, viene in crescendo debido a la incidencia de agentes privados sobre las decisiones relacionadas con el ordenamiento territorial y el uso del suelo, factores que afectan la distribución espacial y el derecho a la ciudad. Lo anterior significa que el disfrute de la urbe, bajo esa lógica, está condicionada por la desregulación estatal y por las condiciones impuestas por desarrolladores inmobiliarios que preponderan el lucro, y su noción subjetiva de la estética, al derecho de las comunidades a permanecer en un espacio geográfico considerado como propio.

Para Iris Marion Young, el espaciamento social se produce desde el mismo instante en que el constructo social liberal, aplicado en las ciudades contra la dignidad humana, niega la singularidad, la construcción de lazos solidarios, y la vida en comunidad, creando tres mecanismos ocultos para la toma justa de decisiones en los municipios: "1) la fuerte

presencia de decisiones privatizadas en la burocracia, que generan mayor opresión; 2) la manera como la ubicación afecta distintivamente a la población (la proximidad de servicios beneficia a algunos sectores mientras a otros les genera pérdidas y los pone en peligro); la adaptabilidad de un grupo a menudo queda rezagada respecto de otro grupo y así se aumenta la desigualdad entre ellos" (Young 2010; 410)

Para entender dicha "eficacia de la acción", llevada a cabo por desarrolladores y especuladores inmobiliarios, es necesario entender como ha fracturado la lógica de comunidad. Álvarez define a una comunidad, en este caso el conjunto de la sociedad bogotana, como "ética" cuando "sus vínculos son fuertes y duraderos, nacidos del consenso. Una comunidad así es capaz de equilibrar (aunque siempre de forma imperfecta) la libertad y la seguridad" (Álvarez, Álvarez, 2022).

Volviendo al caso de las comunidades afectadas por la denominada "renovación urbana", es preciso mencionar que el desplazamiento de sus territorios ha creado en ellas una notoria despersonalización y supresión de identidades, tradiciones, y ruptura de sus lazos de solidaridad, configurando lo que Murcia denomina "un fatídico distanciamiento entre el individuo y comunidad: (y un) abandono del discurso ético-político para una sociedad justa, la defensa de la esfera pública como reclamo al exceso de la individualización sin individuos (sujetos ausentes de identidad)" (Murcia, 2015).

En el centro de Bogotá, el papel de los desarrolladores inmobiliarios, y sectores políticos con raíces e influencia en entidades estatales y gremios privados, ha sido el de tener injerencia en el uso y usufructo del suelo para su beneficio. Dicha dominación ha sido labrada suprimiendo la participación incidente de las comunidades, y extinguiendo cualquier tipo de disenso en la toma de decisiones relacionadas con el ordenamiento territorial, es decir, los actores principales de la renovación urbana han sabido construir consensos elitizados, con sectores de poder, sin considerar la multiplicidad de disensos previos que emergen desde abajo en el hábitat popular. (Sánchez-Hernández, 2021).

Dicha fractura socio-espacial ha sido impulsada por gremios económicos, instituciones educativas, desarrolladores, y actores políticos que aprovechan la ausencia de regulaciones estatales, y el crecimiento desmedido de la regulación autónoma de la acumulación del capital. Los mercados, beneficiados por la flexibilización jurídica, no solo han deconstruido el mapa urbano, como ha sucedido en Bogotá desde antes del decreto 190 de 2004, por el cual se implementó el Plan de Ordenamiento Territorial en Bogotá, sino han impuesto las condiciones en los territorios.

Universidades en el centro de Bogotá: disyuntivas de la renovación urbana y los planes parciales.

Uno de los pivotes de la gentrificación en la zona ha sido el crecimiento exponencial de las tres principales Universidades del sector: Universidad de Los Andes, Universidad Jorge Tadeo Lozano, y Universidad Central, las cuales han elegido tipos de expansión inmobiliaria distintos. Mientras las dos primeras optaron por demoliciones de tábula rasa tradicionales, para construir inmuebles modernos y funcionales, la Universidad Central dedicó sus esfuerzos a refaccionar edificios usados de bajo costo de menos de cinco pisos.

En los tres casos, es evidente que su presencia ha atraído a estudiantes y profesionales jóvenes, que buscan vivienda cerca de los campus, situación endémica que presumiblemente devino en incremento en la demanda de vivienda y, por ende, a un aumento en los precios de alquiler y venta en el área circundante.

Sin embargo, es importante reconocer que la gentrificación es un fenómeno complejo y multifacético, y la universidad puede no ser la única causa de este proceso en el centro de Bogotá. Otros factores, como políticas urbanas, inversiones públicas y la demanda del mercado inmobiliario, también pueden desempeñar un papel significativo.

De otro lado, es necesario precisar que la renovación urbana, en el territorio objeto de estudio, se ha realizado de forma híbrida. La convivencia de planes parciales, como los son



el proyecto Triángulo de Fenicia y el proyecto Estación Metro Calle 26 (antes Estación Central), con edificabilidad predio a predio, ha sido una constante no solo en el periodo estudiado (2012-2022) sino en las últimas tres décadas. Por “predio a predio” se entiende un tipo de renovación, que recoge tradición y modernidad, en la cual se conservan los edificios históricos de un sector mientras en paralelo se intervienen, mediante demolición, los predios sin desarrollo y sin la densidad acorde al sector.

La política de las universidades de las UPZ Las Nieves y La Macarena, enfocada a expandir su territorio, sus campus, y sus dotaciones, ha inducido de forma directa al aumento desmedido de proyectos de vivienda, cambiando la tendencia previa a los años 2000, dominada por la oferta de locales y oficinas. Dicha necesidad de los claustros aumentó la demanda de vivienda en el área circundante, lo que a su vez se tradujo en una masiva llegada de estudiantes universitarios y profesores, y personas vinculadas con estas instituciones educativas al sector, situación que trastocó la composición demográfica del vecindario, alterando su carácter y cultura. Se presume que estos factores han sido determinantes para propiciar la expulsión de residentes de bajos ingresos, y en agudizar la gentrificación de los barrios Germania, Las Aguas, Las Nieves, La Alameda, Veracruz, y San Diego.

Sin embargo, lo que en un primer momento era una operación agendada exclusivamente por las universidades, se convirtió en caldo de cultivo para operaciones inmobiliarias de lujo que ha despertado el interés de inversionistas nacionales e internacionales, interesados en la alta demanda de los proyectos inmobiliarios en el centro de la capital.

Entre las características de estos inmuebles de lujo se incluyen diseños arquitectónicos innovadores, acabados de alta calidad, equipamientos suntuosos como spas, gimnasios, piscinas y áreas verdes privadas. Ese es el caso de los múltiples proyectos “lote a lote” que han emergido, como los edificios Living X, Torre Barcelona, BD Bacatá, Da Vinci, y otros en curso, que ofrecen el mismo tipo de beneficios a futuros compradores y arrendatarios.

El aumento del precio del metro cuadrado en el sector, es el mejor indicador de esta dinámica endémica de crecimiento. Según el diario Portafolio “Entre el primer dato disponible, que corresponde al primer trimestre del año 2010 y ubica el precio del metro cuadrado en esta parte de la ciudad en 2.765.700 pesos y el último, registrado a finales de 2017 en 6.133.515 se evidencia una valorización del 221,7%”.

En los últimos 15 años, los desarrolladores privados “predio a predio” han encontrado una ventana de oportunidad de inversión en bienes raíces, en esta área de rehabilitación urbana, al adquirir propiedades en declive a precios bajos para renovarlas y revenderlas a un precio más alto. Lo mismo han hecho con decenas de locales comerciales en los cuales han creado espacios comerciales atractivos para tiendas, restaurantes, galerías de arte u otros negocios.

Estructuración vs implementación: la dicotomía del Plan Parcial Triángulo de Fenicia.

Las lógicas del uso del suelo en las ciudades contemporáneas, sin duda han cambiado con la irrupción de figuras como los planes parciales, los cuales rigen la redensificación de vastas zonas urbanas de Bogotá. Los proyectos Triángulo de Fenicia (TF) y Estación Metro Calle 26, sin duda, no son ajenos a esas dinámicas.

La experiencia del proyecto Triángulo de Fenicia, complejo ubicado entre el polígono de la Avenida Circunvalar, Avenida Jiménez y Carrera Tercera, proyectado en 2013 para 900 unidades de vivienda, y una estimación de residentes cercana a los de 3.100 habitantes, y cuya regla de intercambio y restitución de aportes establece que por cada m² aportado se restituye un m² de vivienda, con terminados y sin deuda, es sin duda paradigmático. (Universidad de Los Andes, 2014).

Desde el plano económico, este proyecto ha tenido un impacto significativo en los mercados de bienes raíces y en la dinámica de oferta y demanda del sector. El plan ha

incrementado significativamente la oferta de espacios residenciales, comerciales y recreativos en el centro de la capital. Al introducir nuevas edificaciones, y renovar las existentes, se ha ofrecido una variedad de opciones que incluyen apartamentos de lujo y locales comerciales.

Ambicioso en su alcance, Triángulo de Fenicia se estructuró desde el principio como una intervención cuyo objeto era la revitalización de una zona que, aunque central, presentaba deterioro urbano y social. Desde sus inicios, sus desarrolladores buscaron implementar un enfoque de renovación urbana participativa, que integrara a los actuales moradores y propietarios en el proceso de transformación, evitando así la gentrificación.

En 2014, el Distrito Capital adoptó oficialmente el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia" a través del Decreto Distrital 448, que estableció las normas y los beneficios para los proyectos de renovación urbana en la ciudad. Este decreto fue un hito importante, ya que permitió la formalización del proyecto y la implementación de sus múltiples componentes, incluyendo vivienda de interés prioritario y la creación de nuevos espacios públicos. En suma, Fenicia comienza su proceso de consolidación en la primera década del siglo XXI, con la Universidad de los Andes como principal impulsor.

Desde el prisma social, uno de los principales objetivos de los desarrolladores ha sido implementar mecanismos de participación ciudadana en los cuales las personas conozcan los pormenores del proyecto. Este enfoque, aunque pretencioso, busca mantener a la población original en la zona, preservando la cohesión social y la identidad cultural del barrio.

Sin embargo, la estructuración del proyecto se bifurca de su implementación: una década después de la aprobación del Plan Parcial, la oferta de valor de TF, anclada en la promesa de un desarrollo social incluyente y diverso, que se tradujo en el proceso de negociación y la realización de 8 talleres con las comunidades realizados en 2012, y en la imbricación de intereses públicos y privados, que maximizan el suelo para potenciar los atractivos existentes en el centro de la ciudad, ha sido parcialmente cumplida.

Según las múltiples fuentes consultadas, para la realización de esta investigación, al parecer el plan no abordó de forma contingente las expectativas de la comunidad. Como lo señalan Llache, Olaya e Israel, en su artículo titulado "Renovación urbana y derecho a la ciudad: El caso del Triángulo de Fenicia en Bogotá, Colombia" el plan quiso implementar una política urbanística de tabula rasa, basada en una visión tecnocrática de la renovación urbana, que no supo aproximarse a los anhelos, perspectivas, e intereses y de los residentes del Triángulo de Fenicia. Como resultado, el plan generó desplazamiento y exclusión social (Llache, Olaya & Israel, 2014).

Lo más problemático de la experiencia de Triangulo de Fenicia, sin duda, es la deficiente implementación del plan. Pasada una década, y a pesar de la finalización exitosa de la compra de predios, solo la antigua manzana 5, donde actualmente se ubica el complejo City U, se encuentra construida. En el resto del proyecto hay nulos avances de construcción y demolición de predios. Según Juan Daniel Cartagena, profesional en ciencias sociales, y habitante del conjunto Multifamiliares, ubicado en el área de Triángulo de Fenicia *“el proyecto ya va a cumplir 11 años y hasta hoy es el día que no ha puesto la primera piedra, el primer ladrillo del proyecto, el proyecto hoy en día está parado, no tiene inversores, varios de los líderes que estaban a cargo del plan proyecto parcial han renunciado. Hay una incertidumbre total”*.

Plan Parcial Estación Metro Calle 26: un abordaje cronológico y descriptivo.

El Plan Parcial Estación Metro Calle 26 (antes Estación Central), ubicado entre las calles 24 y 26, y las carreras 13 y carrera 17, es uno de los proyectos de renovación urbana medulares para la renovación urbana en la capital de la República. Estación Metro Calle 26, como intervención estratégica, pretende reurbanizar un corredor del centro de la ciudad en donde convergen las localidades de Santa Fe, Teusaquillo y Los Mártires, integrando transporte público y desarrollos inmobiliarios de usos múltiples.

El proyecto logra cierta consolidación en 2015, con la firma Consultorías Inversiones y Proyectos LTDA, empresa encargada de la estructuración financiera, jurídica, técnica y operativa, quienes también adelantaron la elaboración del plan de negocios para su construcción. Esta iniciativa se posicionó como el primer proyecto urbanístico de iniciativa pública que incorporó una infraestructura de transporte en un punto estratégico donde se conectan tres troncales del sistema Transmilenio: Calle 26, Carrera 10 y Avenida Caracas (Bogotá, 2015).

En 2019, el Plan Parcial fue adoptado oficialmente por el Decreto Distrital 822 de 2019. Posteriormente, en 2021, se realizó un proceso de reformulación del plan, que buscaba definir un nuevo esquema de desarrollo urbano que incorporaba la primera línea del metro de Bogotá a su estructuración. Este nuevo enfoque permitió la liberación de mayores alturas por parte de la Aeronáutica Civil, y el desarrollo de más espacios públicos para atender la demanda futura. Estación Metro Calle 26 no solo pretende mejorar la movilidad urbana al facilitar el intercambio de más de 25,000 personas diarias entre las distintas troncales, sino que también incluye la creación de un complejo inmobiliario de usos múltiples. A futuro, Estación Metro Calle 26 contempla desarrollos icónicos que incluyen vivienda, comercio, servicios y usos dotacionales, además de un nuevo Centro Administrativo Distrital (CAD) y un bosque urbano (Alcaldía de Bogotá, 2021).

Durante la última década, la Empresa de Renovación Urbana de Bogotá (ERU) ha logrado adelantar la gestión del suelo y la aportación de los predios necesarios para consolidar el plan, proceso no exento de externalidades sociales. Debido a la dinámica socioeconómica de La Alameda, barrio donde se ubica el proyecto, la segregación y desplazamiento de los habitantes tradicionales del sector ha sido expedita. Dicha exclusión se ha facilitado bajo la excusa de la erradicación de la prostitución, los denominados “pagadarios” y la venta de drogas en el sector (Ardila, S. & Leyva, S. L, 2022).

Metodología

Con el presente estudio cualitativo, con alcance descriptivo, se procura caracterizar a los antiguos y nuevos pobladores de los barrios Las Nieves, Las Aguas y La Alameda, ubicados en las UPZ objeto de estudio, mediante la recolección y análisis del marco jurídico e institucional, así como de fuentes primarias y secundarias tales como información documental existente realizado por organizaciones sociales, artículos de prensa, y artículos científicos elaborados por académicos. Es de tipo descriptivo ya que busca establecer cómo a raíz de los proyectos de renovación urbana, y sus planes parciales, surgieron nuevas realidades sociales, espaciales, y económicas, que reconfiguraron la dinámica histórica del territorio.

Para llevar a cabo la metodología se recurrió a la bibliografía, y a la realización de entrevistas semiestructuradas, 12 en total, a los habitantes tradicionales del sector. Para ordenar la información incluida en las entrevistas, se utilizó **Atlas TI**, base de datos conceptual que cruzó, tamizó, y organizó la información, de acuerdo a las necesidades de la investigación. La distribución de los entrevistados es la siguiente: tres (3) líderes sociales del sector; cuatro (4) personas que viven en los conjuntos cerrados o edificios del sector; tres personas (3) tomadoras de decisiones y expertos, vinculados a la academia, o a entidades gubernamentales y distritales en el pasado, que conocen la dinámica institucional de renovación urbana para el sector; dos (2) referentes de la zona, que tengan negocios o actividades en las dos UPZ que atañen a la investigación.

La distribución de las entrevistas, y los perfiles de los entrevistados, son los siguientes:

Figura 1: Entrevistas

ENTREVISTAS SEMIESTRUCTURADAS A LÍDERES SOCIALES, HABITANTES DE CONJUNTOS Y TOMADORES DE DECISIONES Y EXPERTOS EN RENOVACIÓN URBANA		
TIPO	NOMBRE	PERFIL



Líder Social	Carlos Carreño	Líder territorial, ex edil de la Localidad Santa Fe, habitante de la UPZ La Macarena hace 15 años.
	Alberto Jiménez	Líder territorial, presidente de la asociación de caricaturistas de la carrera séptima. Con presencia en la zona por más de 20 años.
	Ernesto Salamanca	Líder comunitario, ex presidente de Asojuntas Santa Fe, presidente de la Junta de Acción Comunal del barrio Las Nieves. Con presencia en la zona por más de 30 años.
Habitante de conjunto cerrado	Andrea García	Bióloga, docente de la Universidad Javeriana y habitante de Torres de Fenicia por más de 20 años.
	Arturo Velásquez	Habitante del edificio Sabana, en la UPZ, Las Nieves



	Carmen Lambraño	Habitante del edificio BD Bacatá, en la UPZ, Las Nieves
	Juan Daniel Cartagena	Profesional en ciencias sociales, habitante del conjunto Multifamiliares, ubicado en la Calle 20, entre carreras segunda y tercera.
Tomador de decisión y/o experto	Carlos Carrillo	Director de la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo, ex concejal de Bogotá que votó negativa la ponencia del POT de 2022, experto en temas urbanísticos.
	Rafael Cruz	Arquitecto con maestría en Planificación Urbana y Regional del Centro Interdisciplinario de Estudios sobre el Desarrollo, de la Universidad de Los Andes.
	Gerardo Ardila	Secretario Distrital de Planeación en Bogotá entre 2012 y 2015.
Comerciante de la zona	Janeth Acevedo	Dueña de la cigarrería San Ángel,



		comerciante de la zona con más de 15 años de presencia en el sector.
	Leonel Torres	Propietario de la Tienda Los Andes (Carrera 5ta, entre calles 20 y 21). Comerciante con más de 30 años en el sector.

Elaboración propia, 2024

Resultados y discusión.

La renovación urbana en el centro de Bogotá, y particularmente en las UPZ Las Nieves y La Macarena, ha sido un proceso ininterrumpido de dos décadas no exento de externalidades y aciertos. El presente estudio intenta abordar la temática de forma transversal buscando dar respuesta a la siguiente pregunta ¿cuáles son los efectos socioeconómicos de la implementación de los planes parciales de la renovación urbana en las UPZ Las Nieves y La Macarena en el periodo 2012-2022?

La investigación, que a continuación se presenta, cobra sentido debido a que la experiencia de los planes parciales, y de la construcción de nuevos rascacielos en el centro de la capital, mediante la modalidad predio a predio, es paradigmática para las comunidades que a futuro tendrán que enfrentar la implementación del nuevo modelo de redensificación, y actuaciones estratégicas, incluido en el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, decretado en 2022.

Las 12 entrevistas semiestructuradas, utilizadas en la presente investigación, fueron realizadas entre mayo y junio de 2024, en los barrios Las Aguas, Las Nieves, La Alameda y Germania. La duración de las mismas fluctúa entre los 2 y 6 minutos.

De los resultados, es preciso mencionar que 4 de los 12 encuestados (33.3% del total) estuvieron de acuerdo con la renovación urbana (RU) en el sector. Es llamativo que entre los adherentes a este tipo de intervenciones se encuentren perfiles poblacionales diversos. En relación a la hipótesis inicial, que planteaba que existía un consenso único entre los moradores de conjuntos cerrados a favor de la renovación urbana, es revelador que no es unánime la favorabilidad hacia ese tipo de proyectos en este grupo de personas. De otro lado, el desacuerdo hacia el tipo de RU llevada a cabo en la zona es mayoritario (66,3%).

Al analizar en detalle las respuestas, es preciso mencionar que algunos entrevistados, como Andrea García y Carmen Lambraño, pertenecientes a la categoría de habitantes de conjuntos cerrados, ven beneficios en la RU, tales como la recuperación del espacio público, la valorización del sector, así como el crecimiento urbanístico y arquitectónico.

Sin embargo, otras voces divergentes como Arturo Velásquez, Juan Daniel Cartagena y Carlos Carreño, plantean críticas profundas a los Planes Parciales (PP) adelantados en el sector. Una de las principales críticas a los Planes Parciales es que estos han sido concebidos, y estructurados, en función de los intereses de grupos económicos poderosos, como desarrolladores inmobiliarios, constructores, y universidades. Carreño lo expresa claramente: "En este caso, la percepción que tengo es que los mal beneficiados han sido los grandes constructores, los grandes comerciantes, las universidades... y la economía popular, el residente histórico, lo que ha tenido es un desplazamiento."

Otros entrevistados, como Juan Daniel Cartagena, también interpelan la funcionalidad de los Planes Parciales al señalar que "están concebidos en favor de los grupos de poder, como los inversores de la Universidad de Los Andes y desarrolladores, y no está pensando en los derechos y necesidades de los habitantes del sector."

La mención en las respuestas a la gentrificación, y al desplazamiento de los residentes históricos, es significativa. Algunos entrevistados muestran inconformidad con el encarecimiento de arriendos en la zona y la fractura del tejido social que se traduce en la extinción del ambiente comunitario que existía anteriormente. Así lo expresan Carlos Carrillo, Arturo Velásquez, y Leonel Torres.

Varios entrevistados, como Ernesto Salamanca y Rafael Cruz, cuestionan los mecanismos utilizados para la adquisición de predios a precios bajos, aprovechando el deterioro provocado en algunas zonas. Salamanca afirma que las universidades "adquirieron predios con precios muy bajos, deteriorando el entorno para forzar la venta".

Algunos analistas incluidos en la muestra, como el profesor Gerardo Ardila, y el ex-concejal Carlos Carrillo, hacen un llamado a reformular estos procesos de renovación urbana, pasando del concepto de "renovación" entendida como reconstrucción total del entorno, al concepto de "revitalización" con las comunidades presentes. Ardila plantea "cambiar el concepto de renovación que trae implícita una cosa y es hacer más bonito el entorno, y hacer el entorno más bonito implica una cosa terrible de racismo, que es poner gente más bonita, y la gente más bonita es la que paga más". Carrillo propone "pensar en una renovación urbana predio a predio" en vez de proyectos de "tabula rasa" que desplacen por completo a los residentes originarios.

Si bien las menciones favorables a la Renovación Urbana (RU) tienen una presencia considerable, la mayoría de entrevistados expresan fuertes críticas a los Planes Parciales (PP), los cuales consideran que priorizan los intereses económicos e inmobiliarios por encima de los derechos de las comunidades locales. Sin embargo, no deja de ser paradójico que dicha favorabilidad tiene gran acogida entre habitantes de conjuntos cerrados y edificios no afectados por la RU, mientras que las verdaderas víctimas de la gentrificación, el desplazamiento, y la pérdida del tejido social, es decir, las comunidades afectadas por la presión de los desarrolladores, en el proceso de compra de predios, se ha reasentado en otros

territorios. Los hallazgos se adhieren a la amplia bibliografía incluida en el presente documento, que alerta sobre las externalidades de la gentrificación y los Planes Parciales.

Conclusiones.

En primer lugar, a pesar del blindaje normativo que ofrece la figura de plan parcial, resulta llamativo que los desarrollos inmobiliarios realizados predio a predio han logrado resultados más sobresalientes en el proceso de construcción, socialización y negociación con las comunidades que la intervención de manzanas completas, como ha sucedido con los planes parciales Triangulo de Fenicia y Estación Metro Calle 26. En suma, los Planes Parciales han demostrado ser eficientes en la estructuración, pero deficientes en la implementación. Para la muestra basta ver los avances en las obras de los planes parciales comparados a la edificabilidad de los proyectos lote a lote del sector.

En segundo lugar, en las UPZ objeto de estudio, se evidenció claramente la incidencia de un tipo de gentrificación discursiva funcional a la especulación económica, cuyo interés es la adquisición de predios con el fin de captar la plusvalía del suelo. Como bien lo señala el urbanista Michael Tache “(de) la fase discursiva se pasa una fase normativa, en el Estado o los promotores privados anuncian su interés por intervenir con un GPU un área determinada. Este procedimiento que tiene muchos más elementos, permite solo con el anuncio queda claro la demolición del espacio físico y la ruptura del tejido social” (Tache Victorino, 2020).

En tercer lugar, la necesidad de expansión territorial de las Universidades Jorge Tadeo Lozano, Central, y Los Andes, sumado repertorio de acciones a favor de la renovación urbana por parte de los desarrolladores inmobiliarios, ha facilitado las intervenciones de estos agentes en el sector. Paradójicamente, a pesar del rechazo de un porcentaje considerable de habitantes de la zona hacia este tipo de intervenciones urbanísticas, la debilidad organizativa de las comunidades afectadas para enfrentar la gentrificación y el desplazamiento es notoria.

Debido a las imborrables heridas que la gestión del suelo de tabula rasa deja en el tejido social, que se traducen en fragmentación, desplazamiento y gentrificación, se sugiere a futuro a los tomadores de decisiones relacionadas con el desarrollo urbano, optar por un tipo de renovación urbana sostenible, a la usanza de la “renovación cautelosa” usada en barrios como Kreuzberg en Berlín (Alemania), en donde la esencia identitaria del barrio y la conservación de ciertas edificaciones se mantuvo (Forßmann, J, 1990)

Se recomienda a las futuras administraciones distritales, en materia de renovación urbana, promover el derecho a la ciudad y la coexistencia paritaria entre antiguos y nuevos moradores en las zonas donde se contemple llevar a cabo intervenciones, preservando las costumbres y tradiciones históricas en paralelo a la visión cosmopolita que ofrece la irrupción de nuevos habitantes.

Finalmente, es preciso mencionar que el proceso de gentrificación llevado a cabo en las UPZ La Macarena y Las Nieves, en el periodo descrito, se puede considerar como una intervención estratégica piloto para la futura implementación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) “Bogotá reverdece” de 2022. La renovación urbana del centro de Bogotá, y en especial la concerniente a esta investigación, se convierte en un caso paradigmático que merece un estudio más a fondo por parte de las comunidades, que en perspectiva serán afectadas por las 25 “intervenciones estratégicas” consignadas en el último POT (Secretaría de Planeación, 2022).

Bibliografía

Acosta Guevara, D. A. (2014). *La función social de los planes parciales en Bogotá: ¿cómo combatir la gentrificación?* *Derecho Público*, 32, 11–22.

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4760152>

Álvarez-Álvarez, E. (2022). Critical Thinking in Times of Crisis: An Analysis of Zygmunt Bauman's Theoretical Frame. *The International Journal of Critical Cultural Studies*, 20(2), 43.

https://www.researchgate.net/profile/Elena-Alvarez-14/publication/362979444_Critical_Thinking_in_Times_of_Crisis_An_Analysis_of_Zygmunt_Bauman's_Theoretical_Frame/links/630c8271acd814437fe58ac3/Critical-Thinking-in-Times-of-Crisis-An-Analysis-of-Zygmunt-Baumans-Theoretical-Frame.pdf?_sg%5B0%5D=started_experiment_milestone&origin=journalDetail&_rtD=e30%3D

Ardila, S. & Leyva, S. L. (2022). *Plan parcial de renovación urbana Alameda Calle 26, reformulación del plan parcial de renovación urbana estación central.*. Recuperado de: <http://hdl.handle.net/20.500.12010/31842>.

Beuf, A. (s/f). *CONCEPCIÓN DE CENTRALIDADES URBANAS Y PLANEACIÓN DEL CRECIMIENTO URBANO EN LA BOGOTÁ DE SIGLO XX*. Wwww.ub.edu.

Recuperado el 7 de mayo de 2024, de

<https://www.ub.edu/geocrit/coloquio2012/actas/07-A-Beuf.pdf>

CASTELLS, Manuel. La ciudad informacional. Madrid: Alianza Editorial, 1995.

Connolly, P. (2013). La ciudad y el hábitat popular: Paradigma latinoamericano. *Teorías sobre la ciudad en América Latina*, 2, 505-562.



https://scholar.google.es/scholar?hl=es&as_sdt=0%2C5&q=habitat+orden+social&og=#d=gs_qabs&t=1702056321669&u=%23p%3Dg2rJRxorvOQJ

Contreras Nossa, E. (2015). *Renovación Urbana del centro de Bogotá: Gentrificación del barrio Germania*. <https://cdsa.academica.org/000-061/34.pdf>

de Bogotá, E. D. E. R. Y. D. U. (s/f). PLAN PARCIAL ESTACIÓN METRO CALLE 26. Gov.co. Recuperado el 8 de junio de 2024, de https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/estudio_ambiental_ppru_estacion_metro_calle_26_28.09.2021_1.pdf

Decreto 822 de 2019 Alcaldía Mayor de Bogotá, D.C. (s/f). Gov.co. Recuperado el 8 de junio de 2024, de <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?dt=S&i=88540>

Eraso Díaz del Castillo, Lina María (2021). Repensando la renovación urbana en Bogotá. <http://hdl.handle.net/2445/176489>

Forßmann, J. (1990). La renovación cautelosa de Berlin-Kreuzberg. Ciudad y Territorio Estudios Territoriales, 67–81. <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/83692>

Girado-Sierra, J. (2019). *Análisis ético-político de los espaciamentos cognitivos, morales y estéticos. Cinta de moebio, (64), 132-144.*

<http://dx.doi.org/10.4067/s0717-554x2019000100132>

Gobierno de España devuelve a la ERU \$381 millones por los gastos de licencia del Centro Cultural Español. (2013a, marzo 14). Bogota.gov.Co; Gobierno de España devuelve a la ERU \$381 millones por los gastos de licencia del Centro Cultural Español. <https://bogota.gov.co/en/node/1141>

Hortua, J. D. C. (s/f). *Las inexplicables altas y bajas del valor del metro cuadrado en el centro de Bogotá.* Portafolio.co. Recuperado el 3 de junio de 2024, de <https://www.portafolio.co/mis-finanzas/vivienda/precio-del-metro-cuadrado-en-el-centro-de-bogota-516453>

Janoschka, M. (2016). *Gentrificación, desplazamiento, desposesión: Procesos urbanos claves en América Latina. Revista INVI, 31(88), 27–71.* <https://doi.org/10.4067/S0718-83582016000300002>

Jaramillo, S. (2017). *¿Gentrificación en Bogotá? Repensando la noción de gentrificación en América Latina a partir del caso de Bogotá. In I Congreso Latinoamericano de Teoría Social: Horizontes y dilemas del pensamiento contemporáneo en el sur global. Mesa (Vol. 40).*

http://diferencias.com.ar/congreso/ICLTS2015/ponencias/Mesa%2040/ICLTS2015_Mesa4_0_Jaramillo.pdf

JARAMILLO, S. (2009). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Colección CEDE-Economía Universidad de los Andes.

Kindleberger, C. P., & Aliber, R. Z. (2012). *Manías, pánicos y cracs: historia de las crisis financieras* (Trad. G. Clotet). Barcelona, España: Editorial Planeta.

La Formulación, A. A. (s/f). *Plan Parcial Triángulo Fenicia*. Edu.co. Recuperado el 4 de junio de 2024, de <https://progresafenicia.uniandes.edu.co/images/documentacion/DTStringuloFenicia20140717.pdf>

Leyva Townsend, N. (2015). *El Papel de las Instituciones Culturales en el proceso de Gentrificación del Barrio La Candelaria de Bogotá: Un estudio de caso*. *Cuadernos de Música, Artes Visuales y Artes Escénicas*, 10(2), 83–106. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=5856741>

Libro V Actuaciones Estratégicas. (s/f). Gov.co. Recuperado el 10 de junio de 2024, de <https://www.sdp.gov.co/micrositios/consulta-pot/libro5>

Maldonado Copello, M. M. (2006). *Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano: Marco jurídico, conceptos básicos y alternativas de aplicación* (Lincoln Institute of Land Policy, Ed.). Lincoln Institute of Land Policy.

<https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/pubfiles/planes-parciales-gestion-asociada-full.pdf>

Martínez Páez, Y. L. (2019). *Vivienda en centro histórico de la ciudad de Bogotá. Revitalización del Triángulo de Fenicia.*

<https://ciencia.lasalle.edu.co/cgi/viewcontent.cgi?article=1971&context=arquitectura>

Martínez, A. S. (2022). *Representaciones del flâneur en el paisajismo urbano anglosajón (1980–2005). Fotocinema: revista científica de cine y fotografía, (24), 313-334.*

<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8349667>

Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2015).

DECRETO NACIONAL 1077 DE 2015.

<https://minvivienda.gov.co/sites/default/files/normativa/1077%20-%202015.pdf>

Padilla, J. C. M. (2015). *La ética en tiempos de esperanza. De la mentira de los males de la caja de Pandora o de la verdad sobre la esperanza como cura* (1a ed.). Ediciones

USTA.

<https://ediciones.usta.edu.co/index.php/publicaciones/humanidad/la-%C3%A9tica-en-tiempos-de-esperanza-detail>

Proyecto Estación Central ya tiene estructurador. (2015, enero 28). Bogota.gov.Co;

Proyecto Estación Central ya tiene estructurador. <https://bogota.gov.co/en/node/8853>

Renovación, U., & Derecho A L A Ciudad Y Planes Parciales: Reflexiones A Partir D E L

“triángulo, de F. E. B. D. C. (s/f). *ISRAEL MAURICIO LLACHE OLAYA*. Edu.co.

Recuperado el 4 de junio de 2024, de

<https://progresafenicia.uniandes.edu.co/images/Renovacin-urbana-derecho-a-la-ciudad-y-planes-parciales.pdf>

Roberto, P. E. P. (2018). *Renovación urbana y desterritorialización. Análisis del Plan*

Parcial Estación Central Bogotá. Revista Ciudades, Estados y Política, 5(2), 35-52.

<https://revistas.unal.edu.co/index.php/revcep/article/view/68083/69427>

Secretaría Distrital de Planeación. (s/f). *PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN*

URBANA. Recuperado el 17 de mayo de 2023, de <https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion-urbana/generalidades>

Secretaría Distrital de Planeación. (2007). *DECRETO No 492 DEL 26 DE OCTUBRE DE*

2007, RESOLUCIÓN No 01119 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 2006, RESOLUCIÓN



No 0884 DEL 14 DE NOVIEMBRE DE 2007.

https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/decreto_distrital_492_de_2007_1.pdf

Tache - Victorino, M. (2020). *¿Gentrificación en el centro de Bogotá? Las estrategias de los movimientos sociales frente al cambio urbano (2007-2018)*.

Urbina Vanegas, Diana Carolina. (2015). *Antes y después del centro cultural: renovación urbana y desplazamiento en Bogotá*. *Revista Colombiana de Antropología*, 51(1), 217-244. Retrieved May 20, 2023, from

http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext