

**“CAMBIOS, TRANSFORMACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO  
PAISAJE EN EL CENTRO DE BOGOTÁ”**

**Proyecto de Renovación Urbana en la Estación de la Sabana, la llegada de la nueva  
dinámica.**

**Javier Felipe Rosas Castro**

**Universidad Pedagógica Nacional  
Facultad de Humanidades  
Departamento de Ciencias Sociales  
Línea de investigación en Geografías Críticas y Educación  
Bogotá D.C  
2025**

**“CAMBIOS, TRANSFORMACIONES Y CONSTRUCCIÓN DE UN NUEVO  
PAISAJE EN EL CENTRO DE BOGOTÁ”**

**Proyecto de Renovación Urbana en la Estación de la Sabana, la llegada de la nueva  
dinámica.**

**Javier Felipe Rosas Castro**

**Trabajo de grado para optar al título de:  
Licenciado en Ciencias Sociales**

**Patricia Gómez-Nore  
Asesora**

**Universidad Pedagógica Nacional  
Facultad de Humanidades  
Departamento de Ciencias Sociales  
Línea de investigación en Geografías Críticas y Educación  
Bogotá D.C  
2025**

## **Agradecimientos**

A la Universidad Pedagógica Nacional por tantas experiencias que me ofreció.

A las personas que hicieron parte de mi experiencia en la universidad y su entorno.

A las/los docentes que me compartieron sus conocimientos y saberes.

A la directora de este trabajo Patricia Gómez.

A toda mi familia que ha sido parte importante en mi vida.

## Tabla de contenido

<b>Agradecimientos</b> .....	3
<b>Introducción</b> .....	8
<b>Preguntas de investigación</b> .....	13
<b>Hipótesis</b> .....	13
<b>Objetivo general</b> .....	14
<b>Objetivos específicos</b> .....	14
<b>Capítulo 1. Construcción de una nueva ciudad. Discusión Latinoamericana sobre la renovación urbana y otros conceptos</b> .....	15
1.1 Algunos conceptos y relaciones con la renovación urbana .....	15
1.2 La renovación urbana como detonante de la gentrificación .....	16
1.3 Discusión Latinoamericana sobre la renovación urbana .....	19
1.4 Localización de la renovación urbana en Latinoamérica .....	20
1.5 El Estado neoliberal, puerta a la renovación urbana .....	27
1.6. Reconocimiento sobre la renovación urbana de Bogotá .....	29
1.6.1. Planes parciales .....	29
1.6.2. Implicación de la renovación urbana .....	32
1.6.3. Ubicación central.....	33
1.6.4. Modificación de las dinámicas sociales .....	34
1.7. Referentes teóricos y conceptuales: Renovación urbana .....	36
<b>Capítulo 2. Buscando la “Renovación”</b> .....	41
2.1. Revisión de fuentes secundarias y retos en términos de la investigación.....	41
2.2. Análisis de las normativas sobre los planes de renovación y sus modificaciones .....	41
2.2.1 Red Ciudades.....	42
2.2.2 Bogotá Verdece.....	42
2.2.3 Red Ciudades y Bogotá Verdece.....	43
2.3 Qué es un plan parcial .....	43
2.3.1. POT 2004. Alcaldía de Luis Eduardo Garzón.....	44
2.3.2 POT 2022. Alcaldía de Claudia López.....	44
2.3.3 Cómo se reglamentan los planes parciales.....	45
2.3.4 Conservación patrimonial de la Estación de la Sabana .....	50
2.3.4 Expropiación en los planes parciales: .....	51

2.4 Fases y técnicas para el trabajo de campo .....	51
2.4.1 La observación .....	52
2.4.2 Entrevista semiestructurada .....	54
2.4.3 Recorridos en diferentes días de la semana y horarios .....	56
2.4.4 Descripción de usos y potenciales valores del suelo .....	57
<b>3. Capítulo 3. ¿Y dónde están los cambios? Contraste entre el discurso de los entes, frente a la narrativa diaria de las personas del sector de La Sabana .....</b>	<b>59</b>
3.1 Descripción de los usos del suelo .....	59
3.2 Valor potencial del suelo urbano.....	65
3.3 Hallazgos como resultado del diálogo con habitantes de la zona .....	66
3.4 Recorridos en diferentes días de la semana y horarios .....	72
Conclusiones .....	80
Bibliografía .....	85
Anexos: Listado de entrevistas .....	88

***Tabla de mapas***

Mapa 1. Localidad de los Mártires. ....	8
Mapa 2. Área de recorridos y entrevistas .....	54
Mapa 3 Delimitación del plan parcial de la Estación de la Sabana .....	61
Mapa 4 Áreas comerciales en el centro de Bogotá.....	68

**Tabla de imágenes**

Imagen 1 Destinación de las cargas patrimoniales .....	44
Imagen 2 Modificación en la destinación de las cargas patrimoniales.....	44
Imagen 3 Paga diario barrio el Listón .....	55
Imagen 4 Casa en el barrio el Listón .....	57
Imagen 5 Tipo de urbanización por barrio.....	57
Imagen 6 Bodega en el barrio el Listón.....	58
Imagen 7 Clínica San Francisco de Asís barrio el Listón.....	59
Imagen 8 Parqueadero del señor Efraín.....	62
Imagen 9 esquina calle 13 con carrera 17.....	65
Imagen 10 vista de Torre Estación.....	66
Imagen 11 Carrera 17 con calle 17a- flujo vehicular.....	68
Imagen 12 Flujo vehicular y algunos comercios de motos .....	69
Imagen 13 carrera 17 mal estado vial.....	70
Imagen 14 calle 15 torres Sabana Central .....	71
Imagen 15 Promotores proyecto de la Sabana.....	73

## Introducción

La ciudad de Bogotá de inicios del siglo XX fue cambiante debido a diversos procesos de crecimiento demográfico, estos influenciados por procesos de industrialización a baja escala y movimientos migratorios del campo a las ciudades de todo el país. Estos procesos de crecimiento urbano se hicieron más evidentes después de los 30s con la Gran Depresión mundial, que generó que el país trazara un proyecto de modernización que transformara la estructura colonial de la ciudad. En este fragmento Cardeño (2007) enfatiza en la modernización como determinante de la transformación de la ciudad “Los elementos distintivos, que enmarcaron el desarrollo del urbanismo en esos años, estuvieron determinados por el discurso de la modernización que en esa época era más vivo y actuante, lo que se evidenció en la construcción de la ciudad”. (pág. 28)

Con el discurso de la modernización se fue ampliando la ciudad y se salió de La Candelaria y sus zonas más cercanas, se comenzó con algunos puntos de comercio y de pequeñas industrias en lo que era en ese momento las afueras de Bogotá, la extensión se dio hacia el occidente de la ciudad y con ello se fragmentaron algunas haciendas para darle paso a barrios obreros que recibían a los operadores del ferrocarril de La Sabana y a obreros de pequeñas fábricas distribuidas en varios sectores de la localidad de Los Mártires. Una de las haciendas fragmentadas para el establecimiento de estos primeros barrios obreros fue la hacienda San Façón que sería la respuesta al hacinamiento presentado por la alta densidad poblacional concentrada en La Candelaria y algunos sectores aledaños (Del Castillo, 2003).

El acelerado proceso de industrialización generó una nueva estructura del uso del suelo, con ello, la diferenciación económica y social del suelo de uso habitacional creó la clara división entre barrios obreros y barrios residenciales. El centro de Bogotá concentraba todos los habitantes sin importar su diferenciación económica, pero con la ampliación de la ciudad y las vías como ya fue mencionado se construyen áreas destinadas al uso netamente residencial por las clases con mejores condiciones económicas marcando una división de clases.

Los sectores residenciales se caracterizan por sus marcados rasgos higienistas, un nivel socioeconómico homogéneo de sus habitantes, un estilo arquitectónico similar que actúa como instrumento comunicativo de su primacía social; en el espacio urbano, en estos barrios se nota la búsqueda de independencia de las áreas públicas, rodeadas de zonas verdes y arborizadas, especialmente diseñadas para gozar del sol y del aire, y en el interior de las viviendas es notoria la división del espacio privado en zonas especiales para dormir, comer y recibir visitas (Cardeño, 2007).

La diferenciación social se empieza a notar en los 50s en la arquitectura siendo esta homogénea y teniendo una reglamentación que limitaba la construcción en altura, que busca

evidenciar las diferencias de clases y estructura las viviendas con usos privados que responden al modelo de suburbios de los Estados Unidos con áreas para tomar el sol, grandes jardines y espacio para recibir visitas. Con este proceso de cambio arquitectónico cambia la ubicación de las viviendas de las clases altas, ubicándose más hacia el norte de la ciudad buscando siempre la lejanía y aislamiento, diferenciándose siempre de los demás, con ello marcando la segregación y bipolaridad de norte y sur que se acentuó con el paso de las décadas. Al mismo tiempo la alta demanda de la clase media por vivienda terminó moviendo a las clases altas hacia el norte, ya que era más rentable la construcción en altura, también influyó que las clases altas para los años 50s no quisieran vivir en apartamentos. (Jaramillo, 2006)

Ya teniendo en cuenta esa diferenciación del espacio, las áreas más céntricas empiezan a pertenecer solamente a las industrias nacientes, el comercio y las clases obreras. Estos barrios obreros tuvieron un amplio desarrollo en la actual localidad de Los Mártires, formando grandes concentraciones de personas y una de estas concentraciones para resaltar es en el barrio El Listón en el cual se ubica la estación del Ferrocarril de La Sabana que fue uno de los determinantes para el crecimiento del barrio. Con la estructuración del sector, se puede dar cuenta de procesos que fueron modificando el sector de barrio obrero como por ejemplo en la década de los 50s:

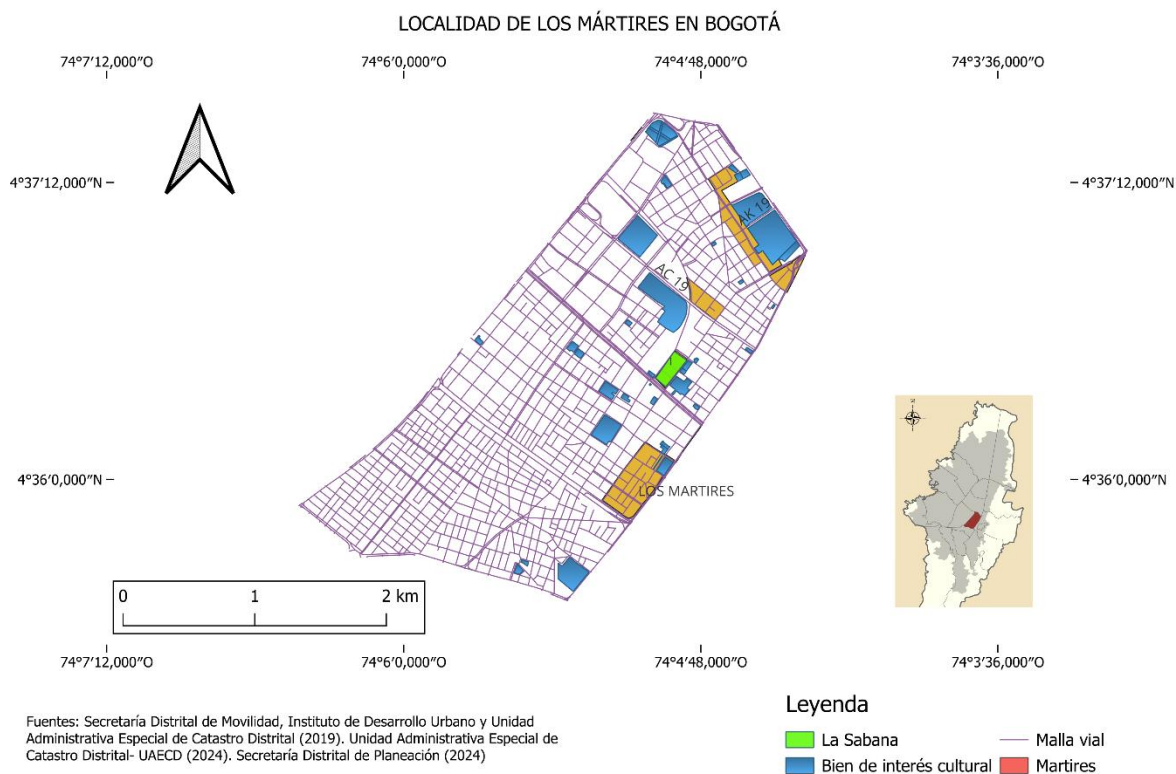
La nueva ideología de planeación urbana provoca la reestructuración de los servicios de abastecimiento, en 1957 se traslada la plaza de mercado tradicional ubicada en la calle 10 con carrera 10 (llamada La Concepción, actualmente centro comercial San Victorino) a la parte occidental de la plaza España (Plaza de Matallana, actualmente carrera 19 con calle 11), en el lote de los ropavejeros, y a la plaza de mercado La Libertad, ubicada detrás del colegio Agustín Nieto. (Cardeño, 2007, pág. 77)

El sector de la Estación de La Sabana se convulsiona por convertirse en sus alrededores en terminal de transportes que recibe población de municipios del occidente y sur de Bogotá, a su vez distintas actividades de comercio crecen. Las casas de autoconstrucción son englobadas por las empresas de buses intermunicipales y por los comerciantes para uso de bodegas, lo que significó el poco tránsito nocturno, dando paso a que se desarrollaran distintas actividades ilegales. En relación con lo anterior en barrios como La Estanzuela los talleres de mecánica acrecentaron la llegada de habitantes de la calle, como ejemplo Cardeño (2007) habla de que “existía un cementerio de vehículos que almacenaba viejos buses trolley, los cuales eran usados como vivienda por algunas personas; las primeras empresas en asentarse en estos predios fueron Transportes Márquez, Macarena y Velotax, entre otras.” (pág. 79).

(Jaramillo, 2006) reafirma el proceso de cambio de usos del suelo en antiguas casonas dando paso a distintas actividades de comercio que se comienzan a ejecutar por la ubicación estratégica y con ello empieza a crecer la dinámica comercial y el englobe de casas que terminan siendo bodegas de almacenamiento o sedes de empresas de servicio intermunicipal.

En primer lugar, una parte del parque inmobiliario central ocupado tradicionalmente por residencias de altos ingresos es desplazado por actividades terciarias. Esto a través del mecanismo usual del mercado del suelo: el comercio y las actividades terciarias suelen arrojar rentas mayores que la actividad habitacional, aún la de la sección alta del mercado residencial. La gran dinámica de la ciudad en ese momento generaba una demanda pujante por espacio para estas actividades en el centro y muchas casas que eran precisamente muy centrales fueron reafectadas para estas actividades terciarias superiores y muchas otras fueron demolidas para dar paso a inmuebles en mayor altura.

*Mapa 1. Localidad de los Mártires.*



Fuente: Elaboración propia.

Con el tiempo esta zona que era periférica se convierte en un sector céntrico como se puede observar en el Mapa 1, además de tener un gran flujo de comercio y producción industrial.

La extensión de la ciudad crece hacia los extremos generando gran cantidad de barrios cada vez más periféricos.

El aumento del comercio generó que el uso del suelo fuera cambiando y los barrios obreros cambiaran su uso a un uso de comercio, se vendían víveres, mercancía importada y pequeñas industrias de ropa y zapatos nacionales, por ejemplo, en Sanandresito de San José el uso del suelo se volvió en su gran mayoría comercial, lo que generó también un movimiento de vendedores ambulantes y consigo empezaron a llegar habitantes de calle a zonas como el Voto Nacional, San Victorino, Plaza España, El Listón y La Pepita por nombrar algunos. La consolidación de estos barrios como centro de comercio capitalino se puede datar de los años 70.

Como se ha mencionado el proceso del comercio ha generado cambios en el uso del suelo, pero no ha sido el único factor importante para ello, sino también pequeñas industrias en San Façon y talleres de mecánica y de producción de metales industriales en El Listón ha provocado que el paso de vehículos de carga cause daños en las calles, al mismo tiempo las basuras se acumulan haciendo poco vistoso el sector. Estas actividades productivas y de comercio generan que no haya un uso de las edificaciones residenciales lo que lleva a que sean sectores con gran flujo de personas en el día, pero durante la noche hay poca actividad.

Estos procesos del cambio del uso del suelo y del detrimento del espacio público genera que la zona se vea afectada en su valorización y con ello las edificaciones sean sumamente baratas teniendo en cuenta su ubicación central en la ciudad. Teniendo en cuenta lo anterior, estos procesos potencialmente generan a corto y mediano plazo un punto tentador a posibles procesos de renovación urbana.

La renovación urbana surge a partir de cambios físicos, sociales, económicos y políticos en la ciudad (Ruiz, 2014). Estos cambios buscan rehabilitar, revitalizar, áreas que son olvidadas y afectadas por la desinversión estatal, a su vez esta desinversión en infraestructuras ha generado que haya zonas que sean lucrativamente atractivas para el proceso de renovación. En vía de lo mencionado, se puede evidenciar y hacer un análisis en algunas partes del centro desde hace unas décadas, en donde se ve la desinversión y el olvido (Montenegro, 2018).

Este deterioro es observable y con ello surge la Renovación Urbana y la reorganización de estos espacios, lo que implica grandes inversiones del Estado y privados. Estos proyectos, en primera medida fomentados por el Estado, buscan que haya un mejoramiento del espacio y de la misma forma se le dé un mejor uso. Pero estos proyectos no se desarrollan de manera uniforme pues (Montenegro) menciona que hay ciertos intereses en zonas específicas: “Los proyectos de reurbanización requeridos para revertir el deterioro físico y social del centro no logran concretarse, a diferencia de áreas seleccionadas por intereses inmobiliarios particulares”. (2018, pág. 81)

Estos intereses obedecen a diversos factores como la constructibilidad del suelo, su ubicación estratégica referente a la cercanía con puntos focales del centro de la ciudad y centros de consumo. A partir de los factores anteriores se debe tener en cuenta que la renta de este lugar se incrementa en términos de Samuel Jaramillo (2008) y, con ello, el acceso a este bien se limita. Agregando a la idea anterior, las características espaciales de la tierra, pues esto es decisivo a la hora del desempeño de actividades y potencialidades que se pueden generar en dicho suelo (Jaramillo, 2008). Es de importancia recalcar que estos intereses tienen lugar en áreas urbanas en las que una desinversión previa en infraestructuras ha generado vecindarios cuya renovación puede resultar muy lucrativa, pues zonas que son inseguras y que a través del cambio que es dado al suelo o la inversión de los privados, genera un cambio abismal en la zona y de la misma manera el encarecimiento del suelo (Sequera, 2015).

Estos elementos permiten como ya se ha dicho anteriormente, que haya una transformación amplia y que esta mutación urbana sea buscando una renovación que termina siendo direccionada por privados en donde la diferencia y las brechas se amplían, pues la inversión privada busca tener la mayor cantidad de réditos posibles y así (Sequera, 2015) dice que los promotores buscan comprar a bajo precio, pagar los costos del constructor y cuando sea beneficioso realizar una rehabilitación, para vender el producto final por un precio que deja una importante plusvalía.

Se viene resaltando constantemente los elementos del cambio físico mediante la rehabilitación y la inversión de privados buscando una importante renta del suelo, pero para ello debe haber desinversión y un abandono previo, para que haya una fase previa que este caso sería a lo que nos referimos constantemente que es la renovación urbana. Ya para cerrar este apartado se deja una pregunta ¿La renovación urbana es una acción espontánea o ciertos procesos de abandono y desinversión pública, sumado a interés inmobiliario podrían desencadenar este proceso?

## Preguntas de investigación

### Pregunta de investigación general:

¿Cómo han influido los proyectos de renovación urbana en las transformaciones de la estructura física y social de las personas cercanas al sector de la Estación de la Sabana durante el siglo XXI?

### Preguntas de investigación específicas:

1. ¿Qué patrones se pueden identificar en proyectos de renovación urbana de otras ciudades latinoamericanas a finales del siglo XX y principios del XXI que permitan para comprender las dinámicas en Estación de la Sabana en Bogotá?
2. ¿De qué manera las normativas distritales para la ejecución de planes parciales y los discursos gubernamentales en torno al proyecto de renovación de la Estación de la Sabana en Bogotá reflejan o difieren de las expectativas y realidades de los actores locales?
3. ¿Cómo se manifiestan los cambios económicos, sociales y de infraestructura en el sector de La Sabana, a partir del contraste entre los hallazgos de campo y el discurso oficial?

### Hipótesis

Con los cambios que se pueden dar a raíz de procesos de renovación urbana y otros factores que generan transformaciones en la estructura física y social del sector se generan algunos interrogantes e hipótesis:

A. Qué cambios significativos económicos, sociales y de infraestructura se han presentado en el sector de La Sabana durante el siglo XXI

B. La renovación urbana busca cambiar las actividades económicas y sociales del sector de La Sabana.

C. Las edificaciones del Plan de Renovación Urbana "La Sabana" están pensadas y destinadas a población de estratos más altos.

D. La renovación puede generar encarecimiento en la zona con relación a los servicios que se ofrecen en el sector.

E. A raíz de la renovación urbana puede haber un desplazamiento a largo plazo de los actores de la zona.

## **Objetivo general**

Analizar las transformaciones que se han generado en la estructura física y social del sector de La Sabana durante el siglo XXI.

## **Objetivos específicos**

1. Establecer por medio del análisis de fuentes documentales las relaciones que se presentan en los proyectos de renovación urbana en otras ciudades de Latinoamérica a finales del siglo XX y comienzos del XXI.
2. Identificar las normativas que permiten la ejecución de un plan parcial en Bogotá y establecer los discursos gubernamentales referentes a la renovación urbana, teniendo como punto de análisis el proyecto que se ejecuta en la Estación de la Sabana.
3. Mencionar los hallazgos encontrados en relación con el estudio de campo y contrastar con el discurso de los entes gubernamentales.

## **Capítulo 1. Construcción de una nueva ciudad. Discusión Latinoamericana sobre la renovación urbana y otros conceptos**

En este capítulo se desglosarán distintos puntos en línea a la renovación urbana teniendo en cuenta la relación que tiene con otros conceptos similares que se usan en proyectos de renovación urbana en distintos puntos de Latinoamérica, a su vez se dará espacio para la discusión que se ha dado en América Latina frente al concepto de renovación urbana y cómo se ha desarrollado estatalmente, adicionalmente, se tendrán en cuenta los puntos centrales geográficamente hablando de renovación urbana.

También se abordará la relación entre gentrificación y renovación que se ha podido establecer a través del estado del arte. En este sentido es necesario tener en cuenta una relación persistente en las discusiones de distintos autorxs con relación al neoliberalismo y sus posibles “consecuencias” siendo la renovación urbana una de las más mencionadas. Para finalizar, en el último segmento se presenta el contexto más específico de Bogotá y la Estación de la Sabana.

### 1.1 Algunos conceptos y relaciones con la renovación urbana

En los desarrollos de proyectos de renovación urbana en distintos países de Latinoamérica se han encontrado algunos conceptos en común y que se orientan hacia un mismo proceso, que es la modificación física de un espacio para generar un desarrollo económico, esto por medio de la construcción de edificaciones en altura ubicadas en zonas en su mayoría centrales o con una ubicación estratégica en la ciudad.

Se parte de algunos conceptos importantes y repetitivos como la rehabilitación. (Casas, 2014) señala un factor que se cree prácticamente implícito “La idea de rehabilitación parte de considerar “algo” como perdido que debe ser recuperado, habilitado y devuelto”. (pág. 25) Como si algo se hubiera perdido y estos proyectos dieran vida a algo ya muerto. Para estos procesos de renovación urbana que no tienen en cuenta los estragos sociales que se pueden generar a consecuencia de estas modificaciones que se realizan buscando la rehabilitación, la recualificación, reestructuración, revitalización, revalorización, reutilización, o cualquier otro sinónimo de lo que se busca con la renovación urbana.

Con lo anterior se pudo encontrar relaciones con un concepto que construye Lerena (2019): Renovación Urbana Excluyente. Este concepto es definido por ella como: “todo aquel proceso de renovación urbana, orientado tanto por políticas públicas como por dinámicas privadas, que tienda a restringir el uso y apropiación de áreas centrales a usuarios/as y residentes actuales o potenciales, por razones de insolvencia económica” (Lerena, 2019, pág. 54). Es vital reconocer no solo los cambios físicos que se generan con estos proyectos, pues es más fácil un análisis de lo más visible que sería la infraestructura, por ello se debe tener

en cuenta los cambios de la población en estas zonas, como también las actividades cercanas a la zona, pues en ocasiones se podría presentar un proceso de renovación urbana excluyente como ya nos mencionó (Lerena, 2019).

Es importante resaltar otro concepto como lo es la revitalización urbana, pues (Mendes) resalta la importante unión público-privada que se viene desarrollando en distintas partes de Latinoamérica para la construcción de estos nuevos espacios “la gestión de la revitalización urbana es entendida como un proceso de negociación entre actores públicos y privados capaces de intervenir en el proceso de transformación de las estructuras urbanas existentes” (2007, pág. 91).

Los procesos de cambio propios de las ciudades, que nacen de la necesidad de seguir movilizándolo el capital han buscado lo que (Smith, 1979) describe como “el regreso a la ciudad, pero no por la gente, es el regreso del capital”, es volver a las grandes inversiones en estas zonas centrales donde se ubicaron las zonas financieras y eran los puntos más estratégicos de la ciudad, pero que tomaron una mayor relevancia popular o eran grandes terrenos ocupados por la industria.

Entonces la renovación urbana permite el flujo de capital y la atracción de inversionistas que es lo que se busca en los Estados latinoamericanos con las políticas neoliberales y el centro termina siendo el lugar propicio para el desarrollo de este proceso. “El centro es un lugar estratégico, no explotado, siendo necesario rehabilitar zonas poco aprovechadas o en desuso para convertirlas en una oportunidad para mejorar las condiciones económicas y sociales de sus residentes”. (Brites, 2017, pág. 579)

La renovación urbana termina siendo una medicina para aquellos lugares olvidados o que pueden dar más de sí en términos de aprovechamiento y producción de capital. Lo anterior sería la respuesta más fácil o recurrente frente al por qué se realizan estos proyectos de renovación urbana en todas partes de Latinoamérica, pero sería de importancia mostrar otra mirada que permita ver la orientación de estos planes de renovación y su ubicación específica, ya que las inversiones tienen una finalidad y es la obtención de ganancias en gran magnitud.

## 1.2 La renovación urbana como detonante de la gentrificación

El abordaje conceptual de la gentrificación no se manifiesta de manera unilateral, sino que podemos encontrar dos grandes tendencias que no solo sustentan los estudios, sino que también expresan perspectivas desde donde entender la realidad social y urbana.

En tendencia con los procesos de renovación varios investigadores han encontrado que algunos proyectos de renovación tienen como consecuencia procesos de gentrificación. Ya teniendo en cuenta que se produce en algunos casos de gentrificación, se pueden analizar dos

tendencias frente a cómo se produce la gentrificación que al final se orienta hacia un único sentido y es la expulsión de los habitantes de estos lugares. (Vergara, 2013) aclara estas dos tendencias:

Por un lado, se encuentran quienes explican la gentrificación acentuando la formación de una demanda de vida en el centro – nacimiento de una “nueva clase urbana”- y, por otro lado, quienes señalan que no es una nueva clase la que emerge, sino que agentes urbanos públicos y privados producen una oferta para habitar en el centro de la ciudad, sustentada por operaciones urbanas y planes de revitalización que cambian la percepción de las áreas centrales y el valor de suelo. En otras palabras, las diferencias de los abordajes conceptuales radican en la identificación de los agentes gentrificadores. (pág. 223)

Con el aumento de la inversión pública y con la modificación urbana gestionada por empresas renovadoras, el incremento del precio del suelo genera problemas para sectores populares que no cuentan con un poder adquisitivo que permita responder ante el incremento de los servicios y el cambio de los equipamientos cercanos, con ello el centro pasa a ser un privilegio y los sectores con menos capacidad adquisitiva son enviados a las zonas más alejadas y periféricas de la ciudad. (Brites, 2017) sustenta lo anterior y agrega:

A propósito de la gentrificación, la observación más general que se puede hacer refiere al cambio social en la ocupación del espacio. Diferentes casos estudiados de gentrificación aluden a la reocupación de importantes áreas urbanas por parte de las clases más pudientes, mediante la rehabilitación habitacional, la demanda residencial y presión inmobiliaria que desplaza progresivamente a los ocupantes originales hacia otras áreas más baratas. (pág. 577)

Como se ha expuesto constantemente, el proceso de gentrificación no aparece como resultado espontáneo, sino de la renovación urbana, inversiones extranjeras y emprendimientos especulativos impulsados por el neoliberalismo en los Estados de América Latina (Brites, 2017).

El sector de la Estación de la Sabana actualmente presenta un grave deterioro físico y social; pero también presenta una serie de potencialidades que lo hacen merecedor de un plan de renovación urbana. Potencialidades como infraestructura, conectividad, equipamientos educativos, áreas sin desarrollar, atracción y circulación de personas, generación de empleo, inmuebles de interés cultural e importancia histórica para la ciudad. (Smith) “expresa que una teoría de la gentrificación necesita explicar el proceso histórico de desvalorización del capital en las zonas urbanas deprimidas y el modo preciso por el que esta desvalorización genera la posibilidad de una reinversión rentable”. (2012, pág. 116)

Para hacer posible esa renovación urbana, se plantea un proyecto “detonante” para conseguir este fin. El proyecto de refuncionalización de la Estación de la Sabana busca convertirse en una de las piezas claves dentro del proceso de renovación integral del área de estudio dado que posee el suficiente potencial para convertirse ella misma en pieza clave de la zona, lo que llevaría a que contribuyan a devolverle la importancia perdida con los años y el deterioro, y dándole paso a los demás proyectos propuestos. (Pinilla, 2010, pág. 14)

Lo anteriormente mencionado por (Pinilla, 2010) se puede contraponer con afirmaciones de que este sector este abandonado, al contrario, los usos dados son constantes e intensivos, pero en ciertos horarios del día y por comercio popular en especial bodegas o pequeños lugares de fabricación y comercio en escala pequeña. Se puede relacionar el deterioro físico, no con abandono ciudadano, sino falta de mantenimiento estatal, ya que, debido al alto flujo de comercio y transporte de carga, el daño físico a la infraestructura es mayor, el IDU presenta algunas cifras por ejemplo del 2005:

De acuerdo con el Instituto de Desarrollo Urbano, IDU, en el año 2005, el 72% de las vías de la localidad se encontraban en deterioro, de las cuales el 43% en mal estado y el 29% en estado regular. Si se compara con el resto de la ciudad, Los Mártires se encontraba en el décimo tercer lugar en el grado de deterioro de las vías. (Cámara de Comercio de Bogotá, 2005, p. 23)

Teniendo en cuenta en gran medida el uso físico del centro de Bogotá hay otro punto que es de importancia resaltar y es la poca inversión gubernamental en la localidad de Los Mártires según cifras de la Cámara de Comercio de Bogotá para el periodo 2005-2008:

El plan de desarrollo de la localidad de Los Mártires asciende a \$14.669 millones para el período 2005-2008 (en pesos constantes de 2004). Es el penúltimo en el Distrito y representa el 1,6% del presupuesto de todas las localidades de Bogotá. (2005, p. 26)

En el presupuesto de la ciudad de Bogotá para el año 2023 la localidad de Los Mártires se encontró en la posición número 16 de 20 localidades que hay en la capital, lo que deja en evidencia que 18 años después la localidad sigue siendo una de las que tiene presupuesto de inversión más bajo. Ya teniendo en cuenta otros puntos, se puede ver que estos sectores del centro de Bogotá y entre ellos claramente la Estación de la Sabana tienen un uso intensivo, una infraestructura descuidada por el gobierno, además poco presupuesto para la localidad, lo que deja a estos sectores sin herramientas a la hora del cuidado de infraestructura y en especial de los ciudadanos que residen o trabajan en dicho sector. Hay que tener claro que el presupuesto es determinado por múltiples variables, como puede ser el número de población, el área de la localidad, las inversiones que necesitan los equipamientos de salud, educación e infraestructura y también se tiene en cuenta los ingresos por impuestos que genera la localidad.

### 1.3 Discusión Latinoamericana sobre la renovación urbana

Sobre el centro de Bogotá se están presentando distintos proyectos en diferentes gobiernos distritales con el objetivo de generar procesos de renovación urbana, como el Triángulo de Fenicia, el Proyecto Ministerios, el Proyecto del Centro Ampliado y la Renovación Urbana en La Sabana antigua estación de ferrocarril. Este último proceso obedece a un proceso de inversión privada que busca sacar lucro de estos planes impulsados por el Estado y es un fenómeno latinoamericano como comenta (Lerena):

En efecto, la experiencia empírica, por lo menos en los centros de las ciudades latinoamericanas, demuestra que están en marcha procesos de renovación impulsados por el Estado y a la vez fuertemente orientados por la lógica de la ganancia, donde la reinversión en el entorno construido es sin duda un rasgo visible. (2023, pág. 5)

En otras partes de Latinoamérica se plantea los mismos motivos para procesos de renovación urbana, llamados de otras formas, como rescate, rehabilitación, repoblamiento y otros conceptos similares que tienen como finalidad un proceso urbano prácticamente igual. (Díaz I. , 2016) expone como se ha planteado esta discusión en Ciudad de México. Se puede analizar un proyecto y justificación de este igual o muy similar al que se viene desarrollando en el plan de renovación de la estación de la Sabana en Bogotá.

Desde el discurso oficial, los planes de “rescate” se plantean exclusivamente como una repoblación de ámbitos que llevaban perdiendo residentes desde la década de los setenta. Asimismo, se plantea la colonización de estos espacios por las clases medias como algo deseable y positivo. Por el contrario, la posición que aquí se defiende es que, en ausencia de un control social efectivo del suelo, en un contexto de libre mercado capitalista, la intervención del medio construido, que implica reinversión de un entorno desvalorizado, conlleva, en mayor o menor medida, a un cierto aburguesamiento de usuarios y residentes, el cual implica a su vez cierta sustitución de población. (Díaz I. , 2016, pág. 130)

La búsqueda del regreso del capital a los centros urbanos de las ciudades latinoamericanas viene dándose con argumentos de mejoramiento de las condiciones físicas y sociales, para los nuevos pobladores, sin tener en cuenta de alguna manera los ciudadanos que ya realizan actividades en dichos lugares. Agregado a ello solo se ve de manera positiva esta intervención del medio ya construido y no se quiere ir en contra de la inversión privada, solo se busca realizar un análisis de los intereses que allí se encuentra teniendo en cuenta que estas inversiones traen consigo un incremento de la renta del suelo y ello desencadena otros factores de cambio en las relaciones culturales, económicas y sociales de los ciudadanos en dichas zonas.

La demanda de nuevos capitales extranjeros por parte del Estado y la inversión constante hacia los países latinoamericanos ha incentivado un mercado en donde la economía es el factor primordial a la hora de la planeación y con ello surgen políticas que impulsan la renovación urbana en áreas estratégicas de la ciudad atrayendo grandes capitales extranjeros y promocionando el turismo. Esto va orientado hacia la sociedad posindustrial que menciona (Aguayo, 2016) y (Casas, 2014). En esta sociedad posindustrial se busca la manera de seguir siendo competitivo y visible ante el mundo en la realidad globalizante en donde se tiene que estar en constante transformación para llamar la atención de los grandes capitales y con ello se promueve según Casas:

Renovación Urbana, especialmente en zonas ya consolidadas, que se detectan poco vigentes con el tiempo en el cual se mueve la ciudad y que por lo tanto se consideran como zonas deterioradas que pueden ser revaloradas. Se prevé que la calidad de vida en dichas zonas esta igualmente deteriorada y que por lo tanto justifica una intervención de cambio. Un cambio que casi siempre se sustenta sobre “la idea actual de progreso”. (2014, pág. 24)

Pero sí menciona la autora algo importante y es que se extiende la idea de que, si el lugar esta deteriorado o no recibe mantenimiento en la infraestructura por parte del Estado, eso ya dice que no residen habitantes en dicho lugar o no se realizan actividades allí, generando un argumento casi que automático y estableciendo una relación entre el deterioro físico y el deterioro -por decirlo así- social de la zona elegida para la renovación urbana.

#### 1.4 Localización de la renovación urbana en Latinoamérica

Todo aquel lugar que presentara una localización estratégica o que no siguiera una lógica de producción económica de alta envergadura en sectores centrales era un objetivo público y privado para ser parte de la renovación urbana que no es un salvavidas para las personas que realizan alguna actividad allí, sino que termina siendo un salvavidas económico para los grandes capitales. Para tener más clara esta idea el siguiente fragmento explica el verdadero interés que se busca con estos proyectos:

Enmarcados temporalmente desde la década de 1980 en adelante, es decir, en franca época de reestructuración económica productiva de las metrópolis latinoamericanas, la búsqueda de revitalizar estas zonas no tiene tanta relación con volver a dotarlas de centralidad urbana, sino que la búsqueda va en la vía de integrarse al circuito económico global, a través del turismo. (Vergara, 2013, pág. 228)

En consonancia con lo ya mencionado de los espacios estratégicos, se fija la mirada sobre espacios centrales históricos, que llaman la atención de los grandes capitales inmobiliarios

que buscan dar relevancia a nivel internacional de estos lugares. De esta manera espacios como el centro histórico de la Ciudad de México toman mayor relevancia en el mercado inmobiliario como se expresa en este fragmento: “los espacios centrales históricos empiezan a ser percibidos como áreas de oportunidad ante la creciente importancia a nivel internacional de los sectores turístico e inmobiliario-financiero.” (Díaz I. , 2016, pág. 134)

En Buenos Aires, Argentina; (Lerena, 2023) habla del deterioro de la zona sur con respecto al norte, pues la urbanización se dirigió hacia el norte durante la última dictadura cívico-militar (1976-1983) en la que las políticas fueron dirigidas en su mayoría en el norte de Buenos Aires, en contrapartida el sur perdió la importancia económica que tenía debido a la desindustrialización y la erradicación de las villas que rodeaban estas industrias, causando fuertes problemas sociales y territoriales que terminaron dejando casi vacíos estos sectores.

Esto se debe tener en cuenta, ya que con el impulso neoliberal que dieron las dictaduras a las economías latinoamericanas crecieron estas zonas de desalojo que posteriormente eran grandes proyectos de urbanismo impulsado por privados, como ejemplo: “en el Distrito de las Artes se multiplican los casos de desalojos y otros mecanismos de expulsión indirecta (aumentos del costo de vida), especialmente entre los habitantes más vulnerados que habitan los conventillos y otras modalidades de vivienda colectiva.”

En Santiago se encuentran dos procesos urbanos uno hacía afuera y otro en el interior de la ciudad:

Para el caso latinoamericano y más específicamente, Santiago de Chile, la ciudad ha entrado en una fase urbana marcada, de un lado, por el crecimiento difuso más allá de los límites tradicionales de la ciudad y, del otro, por la recuperación de las áreas centrales y pericentrales como opciones residenciales y comerciales. (Contreras, 2011, pág. 93)

Contreras expone cómo un sector de la población rompe con los límites de la ciudad y cómo otro puede recuperar las áreas centrales que serían las más costosas, de esta manera la capacidad adquisitiva de cada ciudadano permite que pueda acceder a un área central o periférica, agregado a ello (Díaz I. )dice:

(...) la segregación socioespacial se produce y reproduce a partir de una determinada distribución de las rentas de suelo en la ciudad capitalista mayor o menor medida, a un cierto aburguesamiento de usuarios y residentes, el cual implica a su vez cierta sustitución de población. (2016, pág. 129)

Se sustituye la población que no podría mantenerse en lugares centrales por las altas rentas y por un comercio pensado en población alta capacidad adquisitiva.

En Ciudad de México se presenta un proceso parecido impulsado por la ciudad que buscó redensificar las zonas y construir en vertical lo que son procesos que incrementan de manera exponencial la renta posible por capturar (Jaramillo, 2006). De esta manera con las políticas neoliberales como ya fue mencionado se busca una transformación completa del paisaje y en México particularmente se impulsaron gran número de iniciativas para atraer el capital de su vecino los Estados Unidos y potenciar la economía más fuerte.

Con estas nuevas construcciones el paisaje urbano se modificó profundamente, pues no solo se desmantelaron las antiguas fábricas, sino que dio comienzo la verticalización y redensificación de la zona, tal como ha ocurrido en los principales centros financiero-comerciales renovados o creados a partir de la década de los años noventa. De una ciudad que tendía a extenderse y crecer hacia la periferia, se ha transformado en una ciudad que comienza a crecer de manera vertical. (Aguayo, 2016, pág. 110)

Agregado a lo anterior (Díaz I. ) expone como ejemplos en México la delegación Cuauhtémoc y el caso del CHCM (Centro Histórico de Ciudad de México).

Estos tienen en común la revalorización de espacios centrales tras largos periodos de decadencia, que habría pasado por una indiscutible reinversión del medio construido y por ciertos cambios de estatus más complejos de plantear. En cualquier caso, podría haber cierto consenso en que estas transformaciones han implicado una modificación tanto de la valorización diferencial como de la diferenciación social del espacio urbano. (2016, pág. 131)

Esta valorización que menciona (Díaz I. , 2016) es no solo a nivel de las rentas producidas por los inmuebles, sino que también de la infraestructura pública de la zona, ya que el gobierno local hace inversiones en zonas de renovación urbana, así mismo el comercio se modifica y se alzan los precios.

Se coincide en la misma idea lo que evidencian (Aguayo, 2016) y (Contreras, 2011) tanto en México como en Chile respectivamente. Hay un proceso que se puede identificar en varias ciudades capitales de Latinoamérica y es la expansión urbana popular que termina alejándose del centro, a su vez la expulsión de las industrias de la ciudad por el incremento de la renta del suelo y los problemas de contaminación que estas causan, lo que genera algunas áreas devaluadas y que no son aprovechadas. (Aguayo) menciona lo que ocurre en Ciudad de México en relación con esto:

El deterioro urbano y el abandono del centro de la Ciudad de México, sumado al crecimiento desordenado hacia las zonas de reserva de las décadas anteriores, fueron factores aprovechados por el gobierno local y los agentes inmobiliarios para renovar

zonas devaluadas y relanzarlas al mercado para una población de mayor poder adquisitivo. (2016, pág. 112)

En Argentina es el mismo argumento y la posición para el desarrollo de la renovación urbana que en México, pues en las áreas centrales de las ciudades más importantes de estos dos países se ha dado este proceso, caracterizadas como “áreas históricamente deterioradas y/o subutilizadas, con un pasado industrial desarticulado desde la reestructuración de los años setenta, escasa presencia del Estado, concentración de población de muy bajos ingresos.” (Lerena, 2023, pág. 2)

Ya teniendo en cuenta la instalación de políticas neoliberales en América Latina, mediante un análisis bibliográfico se encontraron varias ciudades que desde los 90s han incentivado e iniciado planes de renovación urbana sustentando que se necesita el apoyo estatal hacia las constructoras, inmobiliarias y empresas urbanizadoras otorgando subsidios, predios y licitaciones para establecer los planes de renovación urbana, como por ejemplo Puerto Madero donde se renovó la zona portuaria e industrial que ahora sirve solamente al beneficio empresarial, turístico y a una parte del sector más adinerado de Buenos Aires.

Esta empresa Corporación Antiguo Puerto Madero S.A. (CPM) que gestionó el proceso de privatización y renovación de Puerto Madero no solamente tuvo actividad en Buenos Aires, sino también participó en la gestión de otros proyectos en otras provincias de Argentina, al mismo tiempo se extendió por otros países, siendo consultor y gestor en Bolivia, Perú, Panamá, Colombia, Uruguay y Costa Rica. Es toda una agenda que busca la promoción, gestión y renovación de sectores urbanos de toda América Latina y países de Centroamérica también que, frente a los grandes capitales de los Estados Unidos, países europeos y del oriente petrolero sirven solamente como sector en donde inyectar capital y hacer negocios.

Algunos ejemplos de proyectos de renovación urbana en América Latina:

### **Renovación urbana en el centro histórico de Santiago, Chile: el caso de la manzana de la Casa Colorada**

Se trae al asunto el caso de la manzana de la Casa Colorada en Chile, ya que presenta rasgos similares de lo que significa la llegada de un proyecto de renovación urbana a una zona del centro de una ciudad principal. Para los investigadores de este caso chileno la renovación urbana significa lo siguiente:

La Renovación Urbana (RU) se puede definir como una política con acciones específicas para el nuevo desarrollo del suelo, la cual aborda generalmente el deterioro urbano (físico, económico y social) de los centros de las ciudades,

modificando el tejido consolidado para reponer la viabilidad económica de áreas determinadas. (Pérez, Ortega, Saavedrea, & Lobos, 2023, pág. 2)

En el desarrollo de la idea suena bien su significado, pero a la hora de analizar los proyectos el resultado no termina siendo tan satisfactorio, además de que lo que se plantea no resulta al final sino en el plan o en algunos pasos de este, agregan los autores: “Sin embargo, se ha cuestionado el proceso de implementación y los impactos locales de dichas políticas, convertidas en la imagen de la destrucción y los retrasos, reflejo de la ineficacia de panaceas de planificación para resolver los problemas urbanos.” (Pérez, Ortega, Saavedrea, & Lobos, 2023, pág. 2)

Los casos de la renovación urbana en los centros de Santiago y de Bogotá no son aislados, pues es un proceso que se ha desarrollado en las principales ciudades latinoamericanas, agregado a esto se pueden identificar que las zonas intervenidas son siempre centrales y funcionales en sentido de una localización conveniente para la movilización y el acceso a los lugares más concurridos de las ciudades. “Los procesos de renovación urbana en Latinoamérica se han enfocado principalmente en los centros urbanos, funcionales e históricos, comprendidos como realidades urbanas vivas en los cuales, a lo largo del tiempo, se han producido desajustes entre las estructuras morfológicas.” (Pérez, Ortega, Saavedrea, & Lobos, 2023, pág. 2)

El carácter de intervenir estas edificaciones no va en sentido de recuperar zonas deterioradas, sino más bien va en dirección a la rentabilidad que puede generar una edificación moderna en altura ya sea en el centro de Santiago o en el centro de Bogotá, y sobre todo cerca de edificaciones que han pasado a ser monumentos históricos tanto en Chile con la Casa Colorada que es una edificación republicana, como en Colombia con la estación del tren que es neoclásica y monumento de la nación.

### **La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos. Un estudio de caso sobre Cuenca (Ecuador)**

En este segundo caso que se trae el autor precisa el motivo principal que moviliza las oleadas de proyectos de renovación urbana por toda Latinoamérica. La renta incrementa con relación a las posibilidades que ofrezca el inmueble, como puede ser la localización y acá es donde la centralidad juega un papel fundamental, pues la presión y alta demanda sobre sectores específicos de la ciudad, genera que las rentas sean muy altas y de esta manera las constructoras y las empresas de desarrollo urbano vean un proyecto con grandes beneficios económicos.

Los elevados niveles de renta que se generan en estos centros por la presión, especialmente, de ciertos establecimientos del sector terciario de la economía en la medida que la centralidad

los procura beneficios lo bastante crecidos que permiten compensar los elevados precios de terrenos y alquileres. (Pauta, 2019, pág. 117)

La centralidad no pierde valor, el proceso que ocurre es que el capital invertido es limitado o negado, lo que genera poca restauración de la infraestructura generando degradación del entorno físico y posterior abandono por parte de las personas. El regreso del capital y el incremento exponencial de la renta en lugares céntricos donde se desarrollan proyecto de renovación urbana terminan demostrando que la centralidad es un indicador fundamental de retorno de capital. “La centralidad histórica siguió siendo entonces el espacio primado para la valorización del capital, pues no de otra manera se explica el desarrollo de estos proyectos.” (Pauta, 2019, pág. 126)

Sin una desvalorización previa de los centros urbanos, la captura de altos valores de renta no fuera posible, la degradación y bajada de precios termina siendo un paso, para la posterior captura de renta y si no, no fuera posible la compra de lotes degradados y baratos, para la posterior venta de grandes viviendas en altura con localización privilegiada, pero con precios que no cualquiera podría pagar.

### **Renovación urbana del centro histórico de Barranquilla: orígenes y evolución del proceso**

Los anteriores casos muestran un panorama del continente latinoamericano con el caso de Santiago en Chile y de la Cuenca en Ecuador, pero trayendo al marco nacional, se presenta el caso de la renovación urbana en el centro histórico de la ciudad de Barranquilla.

La ciudad de Barranquilla es una de las principales ciudades de Colombia, así tenga un desarrollo no muy antiguo, pues es una ciudad medianamente joven en comparación con las otras ciudades principales del Caribe colombiano como los son Santa Marta y Cartagena. Esta ciudad es la que tiene el mayor desarrollo industrial e inmobiliario en el Caribe colombiano, este desarrollo ha generado que la ciudad sufra constantes cambios en su estructura física y el centro histórico ha sufrido la influencia de la renovación urbana.

“El Centro vive un proceso progresivo de deterioro. En consecuencia, las distintas empresas establecidas allí entes financieros, el comercio organizado y los residentes del Centro se desplazan hacia otros sectores de la ciudad.” (Rodríguez & Ramos, 2009, pág. 47). Este desplazamiento progresivo se dio en los 80s y 90s, en mayor medida este desplazamiento se dio hacia las afueras de la ciudad hasta alcanzar municipios del área metropolitana de Barranquilla: como Malambo, Soledad, Galapa y Puerto Colombia.

Es de resaltar el papel clave que juegan los entes estatales, ya que sin ellos no se podrían desarrollar los planes de renovación urbana. El papel que juega el Estado es clave, pues

facilita por vía legal las intervenciones urbanísticas, incentiva la inversión privada y mejora la infraestructura pública de las zonas en las que se ejecutan los planes de renovación. Agregado a la anterior idea los siguientes autores resaltan: “Cuando se menciona renovación de centros urbanos se alude inevitablemente al papel que juega el Estado a través de las políticas públicas y acciones relacionadas con el mejoramiento de condiciones económicas, ambientales, arquitectónicas, entre otras de estos puntos.” (Rodríguez & Ramos, 2009, pág. 48)

En el siguiente fragmento se explica el proceso de deterioro que ocurrió en el centro de Barranquilla, el cual es el reflejo de lo ocurrido en gran parte de la localidad de Los Mártires en Bogotá y sobre todo en las cercanías a la Estación de la Sabana, esto se resalta para subrayar que no son procesos aislados, a pesar de las distancias, ya sean en distintas ciudades o países, hay un proceso que es la antesala a la renovación urbana:

El crecimiento acelerado de las ciudades desencadena complejos problemas en cuanto al mantenimiento y recuperación de las áreas con mayor intensidad económica. Este crecimiento generalmente desordenado en las centralidades genera aglomeraciones urbanas que se realizan valiéndose del abandono y la oportunidad de obtener ingresos (en el caso del empleo informal) y vivienda (en el caso de la indigencia), en detrimento del espacio urbano, la accesibilidad de los usuarios, junto a problemas de limpieza, contaminación y delincuencia.” (Rodríguez & Ramos, 2009, pág. 50)

Teniendo en cuenta lo anterior los planes de renovación en donde más relevancia se ha dirigido en las últimas décadas son en algunas de las ciudades más importantes de América Latina: Ciudad de Montevideo, Lima, Ciudad de Panamá, Santiago de Chile, Puerto Madero (Buenos Aires), Río de Janeiro, Bogotá, Ciudad de México.

El carácter inversionista sobre el cual el continente ha caído es algo preocupante teniendo en cuenta el neoliberalismo, pues se ha puesto en prioridad al mercado y las transacciones financieras por encima de los ciudadanos de todo el continente, debido a que la lógica neoliberal es la misma por todo el territorio. (Brites) menciona este funcionamiento: “Como se podrá observar, el urbanismo neoliberal instala una lógica de mercado, de costo-beneficio en la intervención y realiza un ajuste en la planificación urbana, ajustándolo a los intereses y funcionalidades de la especulación inmobiliaria del capital privado.” (2017, pág. 575)

Los planes de renovación urbana en las principales ciudades se han desarrollado a partir de intereses de grandes capitales que se centran en inversión de proyectos de vivienda en altura, principalmente en antiguos sectores estratégicos que han tomado menor relevancia, ya sea por el desplazamiento de las industrias fuera de la ciudad o por la ocupación popular de zonas que son prometedoras en cuestión de su estratégica ubicación espacial.

## 1.5 El Estado neoliberal, puerta a la renovación urbana

El Estado ha abogado por los grandes inversionistas dejando al ciudadano como víctima de las grandes transacciones que lo hacen un número más que debe acomodarse a las cuestiones económicas que organice y reestructuren las empresas renovadoras. En conclusión, los grandes capitales tienen más herramientas que un ciudadano del común. “Para fomentar el desarrollo urbano, los gobiernos establecieron condiciones favorables para la atracción de capitales e implementaron medidas de apoyo mediante estímulos fiscales y otros instrumentos que promueven la inversión inmobiliaria.” (Aguayo, 2016, pág. 118)

En el caso de Brasil, el propio Estado articuló y sostuvo económicamente la mayoría del proyecto de renovación urbana. Estas acciones estatales vienen de los 70s, pero su alza es a partir de los 90s con la aplicación de políticas neoliberales que han apoyado a grandes empresas inmobiliarias.

Los esfuerzos de revitalización urbana en América Latina se deben a la acción decisiva de los gobiernos locales en el montaje de sociedades público-privadas y, especialmente, en el financiamiento, con recursos propios, de los proyectos por un largo período. Proyectos como de los centros históricos de São Luis do Maranhão y de Salvador de Bahía (el Pelourinho) fueron realizados y mantenidos por más de veinte y diez años respectivamente, con recursos de los gobiernos estatales. (Mendes, 2007, pág. 97)

Estos proyectos se distribuyen por todas partes del continente, es toda una estructura económica y política la que se enmarca en el plano neoliberal urbano, “Las lógicas del urbanismo neoliberal están allí plasmadas: el cambio en la normativa, la inversión del capital privado inmobiliario, intervención del mega sector de la construcción, revalorización del suelo urbano y desplazamientos”. (Brites, 2017, pág. 581)

Hay todo un proceso simultáneo que busca eliminar del camino a los residentes de menores recursos y las libertades del mercado lo permiten haciendo presión inmobiliaria, pues con el aumento de la renta se incrementa el precio de los servicios públicos, de los servicios adicionales que se tomen, sube el impuesto sobre la edificación, etc, la demanda de suelo sobre este lugar incrementa en gran medida los precios que al final algunas personas no pueden pagar. Por lo que el costo del suelo urbano tiende a subir como consecuencia del aumento de demanda. Por otro lado, es común la proliferación de políticas tributarias que elevan los impuestos en las áreas de renovación convirtiéndolas en zonas caras para la vida de los sectores populares que (cuando no son removidos), terminan por malvender sus propiedades. (Brites, 2017, pág. 582).

Por eso nuevamente se presenta el concepto de (Lerena) Renovación Urbana Excluyente su propuesta de análisis es presentada así:

Supone una mirada integral y procesual del fenómeno, el cual debe captarse considerando otras tres dimensiones más: las políticas de renovación urbana y atributos del área, la valorización del mercado inmobiliario y del suelo, y el entramado organizativo y comunitario en los territorios. (2023, pág. 16)

Ya se mencionó antes que este concepto se presenta durante los proyectos de renovación urbana. Se presentan procesos de expulsión, segregación y limitación para los ciudadanos sino cuentan con dinero suficiente para sostenerse cuando cambian las dinámicas de la zona. Pero como ya mencionó la autora es importante tener una mirada integral de todo el fenómeno, tener claro un antes, un durante y el después, reconociendo los atributos físicos, económicos y estatales que permiten la intromisión del mercado inmobiliario. (Lerena, 2023) y (Brites, 2017) coinciden en los efectos que ha traído la renovación urbana a Latinoamérica ocasionando discriminación urbana.

No obstante, en todos los casos, la renovación urbana como proyecto y como efecto, da lugar a un urbanismo desigual que deja su impronta en las ciudades. La zonificación residencial moldea la distancia social entre clases emergiendo con auge dos fenómenos particulares: la segregación y la gentrificación. (Brites, 2017, pág. 577)

El Estado realiza toda una serie de acciones que encaminan sectores y zonas hacia la intervención privada. Se ejecutan planes de ordenamiento, se modifican la reglamentación de los usos del suelo, se articulan alianzas público-privadas que permiten usando la legitimidad estatal realizar cualquier acción en plano legal, urbano y social. (Brites) explica cómo estas alianzas público-privadas juegan un papel fundamental a la hora de efectuar proyectos de renovación urbana:

El Estado y sus políticas de intervención urbana y, el mercado a través de sus instituciones financieras/inmobiliarias estimulan la inversión en áreas de creciente especulación urbana. El Estado de alguna manera juega un papel importante. Tanto la obra pública como los programas de rehabilitación dinamizan y complejizan el juego de lo público y lo privado en su actuar sobre la ciudad. Así, una obra de pavimento, la construcción de una plaza o espacio de ocio incide en el crecimiento de una zona, revalorizando espacios, suelos, (lotes) que luego, vía mercado, se apropian los sectores de mayor poder adquisitivo. (2017, pág. 581)

Como ya se mencionó, el Estado reestructura y facilita la intromisión en el plano urbano, esto lo hace efectuando cambios que permitan ver todos estos lugares “deteriorados” en mejores condiciones, con mayor presencia estatal y seguridad, para que se pueda efectuar más fácil la transformación.

La demolición, reordenación y reconstrucción de toda un área, el redesarrollo propone en si los cambios de ordenación de los patrones espaciales que se mantienen en el territorio, buscando que los mismos se vuelvan más eficientes en pro especialmente de progreso y la rentabilidad y competitividad urbana. (Casas, 2014, págs. 25-26)

El Estado termina siendo un facilitador en las relaciones de compra y venta inmobiliaria de grandes constructoras que son incentivadas, además de tener a su alcance proyectos gubernamentales que buscan inversiones privadas. Es también evidente los patrones de inversión pública que se ejecutan en cercanías a los proyectos inmobiliarios privados que reciben un incentivo público al ser beneficiados por dicha inversión pública que juega un papel fundamental a la hora de promocionar dichos proyectos que tienen una infraestructura totalmente renovada.

## 1.6. Reconocimiento sobre la renovación urbana de Bogotá

En los siguientes apartados se analizan los principales temas y tendencias investigativas sobre cambios en la ciudad y su estructura urbana. En este estado del arte se tienen en cuenta conceptos y análisis todos en vía de los cambios y lo que conlleva en zonas centrales de Bogotá.

### 1.6.1. Planes parciales

De acuerdo con lo observado en distintos documentos, se pudo evidenciar que la renovación de la ciudad es impulsada por los Planes Parciales de la Secretaría de Planeación del distrito bogotano. (Acosta) señala al respecto dice que los planes parciales son fundamentales en el desarrollo de una ciudad.

(...) son el medio idóneo para organizarla, planificarla y reestructurarla en materia urbanística. Además, traen consigo importantes dinámicas sociales que, bien aprovechadas, pueden generar los espacios e infraestructura necesaria para reconocer diferentes derechos de los ciudadanos en aspectos como vivienda, salud, educación y recreación y deporte. (2014, pág. 4)

Teniendo en cuenta la explicación anterior a partir de dichos Planes Parciales se articulan distintas dinámicas y en específico se quiere resaltar la Renovación Urbana.

Ya resaltando la renovación urbana se pudo ver que esta surge a partir de cambios físicos, sociales, económicos y políticos en la ciudad. Para (Ruiz, 2014) estos cambios fueron analizados no solamente como procesos sino como hechos con cierta recurrencia en áreas que son olvidadas o que cambian su uso ya sea social, político o económico. Estas áreas

urbanas se ven afectadas por una desinversión previa en infraestructuras que ha dejado vecindarios lucrativamente atractivos para este proceso de renovación. Inicialmente, afecta a barrios obreros en declive. (Sequera, 2015) considera que también se puede evidenciar y hacer un análisis en algunas partes del centro desde hace unas décadas, en donde se ve la desinversión y el olvido de estas zonas. (Montenegro) resalta que desde la década de 1970 “se percibe un deterioro paulatino de partes del centro, que entraron en parálisis inmobiliaria por el desprestigio de un paisaje feo e incompleto, donde los niveles de inseguridad e indigencia marcaron un giro hacia el deterioro físico y social”. (2018, pág. 80)

Este deterioro es observable y con ello surge la Renovación Urbana y la reorganización de estos espacios, lo que implica grandes inversiones del Estado y privados. Estos proyectos buscan que haya un mejoramiento del espacio y de la misma forma se le dé un mejor uso. Pero estos proyectos no se desarrollan de manera uniforme pues (Montenegro) menciona que hay ciertos intereses en zonas específicas “Los proyectos de reurbanización requeridos para revertir el deterioro físico y social del centro no logran concretarse, a diferencia de áreas seleccionadas por intereses inmobiliarios particulares”. (2018, pág. 81)

En relación con lo anterior (Jaramillo, 2006) menciona que la presión social y cultural entre clases altas y clases populares, que en teoría convergían para el caso de Bogotá dentro del centro histórico de la ciudad previo al proceso del Bogotazo. Posterior a este evento el centro popular se fue moviendo hacia las áreas financieras del centro hacia el norte progresivamente; primero en la Av. Jiménez con Carrera Séptima, luego hacia la calle 19 con Carrera Séptima, a los pocos años al Centro Internacional, en los 80s se moverá este sector unos cinco kilómetros hacia el norte llegando a la Av Chile, en los 90s la Calle 100 será el lugar predilecto al mismo tiempo sectores de Unicentro y Santa Bárbara siguiendo el eje de la Carrera Séptima y más recientemente un pequeño sector en la Calle 155, también hay un movimiento en dirección hacia el Aeropuerto Internacional El Dorado.

Teniendo en cuenta a (Jaramillo, 2006) no se puede seguir hablando de que el paisaje feo e incompleto generó desprestigio y declive inmobiliario como dice (Montenegro, 2018), pues antes hay que tener en cuenta que las élites y todo el andamiaje financiero más relevante estaba teniendo un movimiento progresivo hacia el norte de la ciudad buscando separarse y autosegregarse del comercio popular. También se debe mencionar que una cosa no es consecuencia de la otra, no es una acción reacción, es un proceso que se planea y ejecuta teniendo en cuenta intereses de particulares, acompañados de promoción urbana y políticas neoliberales que permiten a los privados una amplia margen de captura de renta, al igual que facilitan la capacidad de modificación urbana permitida por el Estado que está siempre al beneficio de privados con grandes capitales.

No hay un abandono del centro de la ciudad por parte de las personas, hay un movimiento del sector financiero y de autosegregación de la élite bogotana hacia el norte de la ciudad y

con ello cambian algunas dinámicas, pero en el centro, el comercio popular sigue estando presente durante todos los días del año, lo que hace que haya una utilización intensiva del suelo. Todo lo contrario:

Lo que puede percibirse es más bien que el centro es utilizado con muchísima intensidad y buena parte de sus problemas funcionales, como la congestión, o el desgaste y costos considerables de mantenimiento provienen precisamente de que la cantidad de usuarios es enorme. (Jaramillo, 2006, pág. 14)

Un ejemplo notable de los cambios del uso del suelo es la: “reutilización espontánea de zonas que en el pasado eran barrios de vivienda, a veces bien consolidada y con valores arquitectónicos y patrimoniales notables, por actividades económicas como talleres de mecánica, venta de repuestos, terminales de buses y de taxis, etc.” (Jaramillo, 2006, pág. 16) Debido al cambio del uso del suelo que pasa de residencial a comercial en su mayoría, se le da un uso a la infraestructura que no era pensado para el comercio, son grandes edificios en los que se usa casi siempre uno o dos pisos, el resto sirven como bodegas o no tienen ningún uso ni mantenimiento, esto genera una sobreexplotación del suelo, pues el uso del comercial informal en las calles genera bastante tránsito sobre el sector, agregando actividades ilegales que terminan deformando la infraestructura. (Jaramillo, 2006)

El uso del comercio hace incompatible el uso residencial en algunos sectores debido a la necesidad de espacio para la venta y el comercio, esto se debe como ya se ha mencionado a que la renta que genera el comercio debido a la competencia de conseguir espacio hace que la mayor parte del suelo sea destinado al comercio, lo que termina en un sobreuso del suelo durante un fragmento del día y gran número de población, pero la cual es flotante, pues su residencia es en otros sectores de la ciudad o en municipios cercanos.

Ya que no hay un número tan amplio de población, no hay una comunidad que pueda exigir presencia policial, o el cuidado espacial y mantenimiento por parte del Distrito lo que hace que haya un espacio libre en las noches para actividades ilegales. “Más que un determinismo espacial (que el centro “produzca” la delincuencia) de hecho estas prácticas son atraídas por aquellos lugares donde se ejerce menos la coerción”. (Jaramillo, 2006, pág. 17)

Se presenta un factor de falta acción política frente a salvaguardar y proteger a los ciudadanos por encima de la economía, por ello lo frecuente ha sido un panorama de apoyo estatal incondicional a los privados dejando de lado las afectaciones sociales y dejando como único foco de interés el desarrollo económico.

“Debates de Gobierno Urbano realizados por el Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Nacional de Colombia mostraron el panorama de una política de renovación urbana débil e incongruente frente a las verdaderas necesidades de la

ciudad y de la comunidad, y que al contrario de observar y plantear una política integral que velara por los derechos y deberes de los afectados y los beneficiados, promovía el desplazamiento “forzoso” de las personas y comunidades que construyeron territorios y lugares comunes a través del tiempo y fueron abandonados por el sistema y apartadas del mismo sin el reconocimiento de sus derechos” (Casas, 2014, pág. 28)

Es de relevancia resaltar los usos que mayormente se han accionado en el sector de La Sabana y en varias partes del centro de Bogotá, pues solamente se subraya y menciona las condiciones físicas y de violencia, pero se quedan cortas las menciones sobre las actividades que han ido cambiando el centro y por tal los motivos de la renovación urbana son muy favorables a simple vista, pero se tienen en cuenta factores como el cambio de usos de suelo no planificado, que termina modificando las relaciones sociales que se efectúan, además que la infraestructura pública al no ser acorde con las actividades que se vienen presentando allí sufren grandes daños, que no son subsanados por el gobierno distrital, y agregado a ello, los inmuebles privados muchos de ellos casas, sufren modificaciones que terminan por ser bodegas o comercios de almacenaje que terminan destruyendo las edificaciones o creando condiciones de daños estructurales.

#### 1.6.2. Implicación de la renovación urbana

En este apartado se hace referencia a procesos sociales, económicos y urbanos que surgen a partir de transformaciones en el espacio, más específico en lugares con cierta importancia en su ubicación, pues el análisis hecho se sustenta en la zona central de Bogotá y sus alrededores. La elección es teniendo en cuenta la cercanía que se tiene a sitios importantes, como el Centro Internacional, universidades y una diversa agenda cultural prestada en barrios como La Candelaria, con ello surge cierto interés particular por ciertos hábitos de consumo, lo que lleva a la transformación y reestructuración de sitios aledaños a esta oferta cultural y económica, por esto surge la transformación de un área de clase trabajadora de la ciudad, para su uso residencial o comercial.

Tiene lugar en áreas urbanas en las que una desinversión previa en infraestructuras ha generado vecindarios cuya renovación puede resultar muy lucrativa, pues zonas que son inseguras y que a través del cambio que es dado al suelo o la inversión de los privados, genera un cambio abismal en la zona y de la misma manera el encarecimiento del suelo (Sequera, 2015)

En la actualidad, el Plan de Ordenamiento Territorial y los planes parciales como Voto nacional – Estanzuela, Estación de La Sabana, Fenicia, Ciudad salud y la construcción del metro traen consigo cambios en la estructura urbana y económica que terminan transformando las relaciones sociales de algunos sectores y económicas de otros. Son

modificaciones que se impulsan con inversión estatal y la ruptura de antiguos focos de abandono estatal y delincuencia, como las ollas y zonas de tolerancia en algunos sectores de la localidad de Los Mártires en donde la presencia estatal no era muy constante o se presentaba aislada y segregada como el caso de las instalaciones del Batallón de Reclutamiento del Ejército. En todos los casos en los últimos años las diferentes alcaldías de Bogotá han incentivado varios proyectos de renovación urbana en la ciudad:

(...) se ha evidenciado en diferentes puntos de la localidad, proyectos inmobiliarios de gran altura, estos proyectos se están edificando en zonas que actualmente no brindan una total percepción de seguridad, pero que por su ubicación principalmente, resultan atractivas para inversores y compradores. (Pulgar, 2022, pág. 83)

Menciona (Acosta, 2014) que se debe tener en cuenta que surgen ciertos desplazamientos sociales y cambios en las prácticas culturales, los planes parciales si bien organizan una ciudad más amable, no ayudan a reducir la brecha de desigualdad social ni mejoran las condiciones de vida de este grupo frente al cual hay segregación e inequidad. Pues ocurre que mejoran las condiciones en la infraestructura, pero en muchos de estos casos mejora para los nuevos habitantes de estas inversiones privadas, en donde se pueden observar oferta de apartamentos con un valor alto para la población que antes habitaba dicho lugar.

Para las administraciones es primordial la expulsión de la población que habita estas zonas que han sido abandonadas estatalmente y que han sufrido una desinversión, esta población es desplazada por estos proyectos, como lo explica (Leyva):

Bajo la consigna de la recuperación del espacio público, significan el aumento de los mecanismos de seguridad, inversión en el mantenimiento de la infraestructura y el desplazamiento de la población que constituye el comercio informal (una de las bases de la economía de estas ciudades) y habitantes de la calle, entre otros grupos. (2015, pág. 88)

Estos elementos permiten como ya se ha dicho anteriormente, que haya una transformación amplia y que esta mutación urbana sea buscando una renovación que termina siendo direccionada por privados en donde la diferencia y las brechas se amplían, pues la inversión privada busca tener la mayor cantidad de réditos posibles, y así (Sequera, 2015) dice que los promotores buscan comprar a bajo precio, pagar los costos del constructor y cuando sea beneficios para realizar una rehabilitación, y vender el producto final por un precio que deja importante plusvalía.

### 1.6.3. Ubicación central

Con este apartado de ubicación central se quiere mostrar algunos patrones o recurrencias en lugares céntricos que permitan el acceso a ciertas fuentes de consumo como antes se

mencionaba y se debe tener en cuenta, que estos lugares deben tener un oferta amplia de servicios que permita el interés de los compradores, pero también se debe tener en cuenta que para la inversión de las constructoras es primordial que haya ganancias amplias y por ello es importante identificar, que en el centro de Bogotá puede haber una respuesta a estas dos necesidades, tanto para la constructora, como para el comprador.

Teniendo en cuenta el proceso que se observa puede hablarse de que “La gentrificación, consiste en la restauración de los centros urbanos a favor del lucro, del comercio, de la adecuación residencial para la clase media expulsando del territorio a los pobres que alguna vez los habitaron” (Martínez, 2021, pág. 58). Esta expulsión del centro puede generarse en dos direcciones que puede ser de orientación social o económica, pues bien sea que la entrada de otros grupos de estratos sociales más altos con mayor poder adquisitivo termine obligando al traslado urbano a residentes que antes estaban en capacidad de subsistir en tal dinámica espacial, pero que, por los cambios de población, terminó afectando el entorno comercial y por tanto terminó con el encarecimiento de los precios.

Teniendo en cuenta del cambio poblacional que nos menciona (Martínez, 2021), también se debe tener en cuenta que estos lugares empiezan a tener una demanda más alta y de allí parte una diferenciación a partir de ocupar un espacio específico como en este caso la zona en donde se desarrolle el proyecto de renovación urbana, como dice (Díaz I. ):

(...) es entorno a estos lugares demandados que se estructuraría la geografía de las rentas de suelo y los grupos sociales, diferenciados por su posición en la estratificación social y por diferentes estilos de vida (en parte condicionados por su posición económica). (Díaz I. , 2016, pág. 131)

#### 1.6.4. Modificación de las dinámicas sociales

La modificación física del campo urbano tiene implicaciones sociales que pueden tener diferentes lecturas ya sean en el territorio mismo o en sus inmediaciones. Por ello las transformaciones en el plano urbano no solo significan diferencias arquitectónicas, sino que se consolidan “como objeto de valor, patrimonial, de uso y de mercado, construyen lugares de poder donde se concentran las dinámicas de rentabilidad y de privilegio social” (Montenegro, 2018, pág. 75).

Abonado a los cambios que sufren los residentes, esto se constituye en un modelo en el que todo aquel que decida entrar a vivir a barrios en proceso de gentrificación deberá cumplir ciertas condiciones, como la posesión de un capital cultural que les permita la apropiación de los bienes que existan en el lugar y un comportamiento público reglamentado, cívico. (Sequera) afirma que:

Si pensamos en un barrio que ha cambiado de forma drástica, en el que los usos, consumos y estilos de vida tienden hacia modelos gubernamentales que premian ciertos comportamientos sociales de clase media, frente a otros, que se estigmatizan como vulgares, incívicos o directamente ilegales, comprenderemos que con ello se expulsan del espacio físico los procesos de subjetivación (populares, obreros o de las distintas etnias, migrantes, urbano), porque son excluidos simbólicamente del espacio social. (2015, pág. 16)

Con ello los cambios culturales son modificados no solamente por cambios en la población, sino también relacionado por modelos de planeación que modifican ciertas zonas para que haya una especialización ya sea en prestación de servicios o en vivienda en altura, lo que genera cambios en sus dinámicas, no solamente en el suelo sino también en sus alrededores.

El carácter económico termina orientando la población que puede residir o realizar alguna actividad específica y sostenerse en un espacio específico y aún más si se tiene en cuenta si hay cierta demanda en dicho espacio, por ello la capacidad económica termina siendo muchas veces un determinante, “la competencia del comercio, con capacidad de pagar rentas más altas por una ubicación central que la residencia popular, será un factor determinante en el despoblamiento.” (Díaz I. , 2016, pág. 132)

Así los habitantes tradicionales del sitio se ven generalmente desplazados dentro de una movilidad humana no planeada en las ciudades y muy pocas veces estudiada desde sus orígenes y efectos. Costumbres, hábitos, redes sociales, formas de vida, se ven continuamente afectadas por las propuestas de Renovación Urbana donde la real participación de las comunidades esta intervenida por intereses mayores y presiones que conducen al cambio. (Casas, 2014, pág. 24)

A modo de cierre se puede evidenciar que hay un cierto modelo en el que se observa alguna zona deteriorada, devaluada y descuidada, con poca inversión estatal, en la que en algunos casos se presentan ciertas ilegalidades en su entorno es señalada como un potencial proyecto privado que puede ser objeto de interés para inversionistas que buscan rentabilidad en proyectos que sean de poca inversión pero con grandes ganancias, este tipo de proyecto tiene mayor facilidad y viabilidad, en los centros olvidados que necesitan renovación urbana, pero que abonado a ello terminan siendo focos de expulsión y de encarecimiento en gran volumen de la zona. (Leyva, 2015) toma el postulado de Smith que de forma clara señala a la gentrificación como un proceso capitalista que va más allá del norte global, llegando a otros lugares:

(Smith) postula que el urbanismo neoliberal y la globalización, bajo el eufemismo de la “regeneración”, han hecho de la gentrificación una herramienta que propicia plusvalías

en el sector inmobiliario y terciario, que concluyen en la acumulación de capital nacional e internacional. También señala que la gentrificación como estrategia es ahora algo común y presente más allá de las ciudades europeas y norteamericanas. (2012, pág. 87)

Es posible establecer un modelo con relación a las áreas gentrificables: una zona deteriorada y devaluada por descuido no accidental de la administración, que la convierte en objeto de interés para inversionistas que buscan obtener la rentabilidad potencial; a lo cual se suma una población vulnerable incapaz de organizarse y de prestar resistencia efectiva; contrastada con una nueva población económicamente pujante e interesada en lo que la reestructuración puede ofrecer, y que ciertamente será determinante en el cambio y consolidación del proceso. (Leyva, 2015)

En suma, el modelo neoliberal ha transformado las grandes ciudades en un territorio privilegiado para aquellos negocios inmobiliarios que benefician solo a una parte de la población y que establecen una relación entre espacio y poder que deja de lado la posibilidad de impulsar proyectos de ciudad que se orienten a mejorar la calidad de vida de los habitantes. (Aguayo, 2016, pág. 12)

Las relaciones sociales se han roto por el interés económico de las zonas populares que representan menos interés estatal, pero que, si generan un interés económico, por ejemplo, en ubicaciones de relevancia estratégica en medio de grandes ciudades, estos lugares pasan a ser posibles lugares de inversión en donde los comercios o residencias más populares deben ser eliminados. En consonancia con lo anterior la homogeneidad y la infraestructura más moderna, pasa a tomar mayor relevancia y las relaciones que se realizan deben modificarse en línea con los intereses inmobiliarios.

### 1.7. Referentes teóricos y conceptuales: Renovación urbana

Para este apartado del capítulo 1 se tiene en cuenta conceptos que vienen de la geografía urbana crítica, teniendo en cuenta los análisis y aportes de los geógrafos radicales de Estados Unidos e Inglaterra desde donde se analiza el desarrollo y la planeación urbana, además de analizar estos conceptos desde la realidad latinoamericana desde el contexto de la crisis que se genera a finales del siglo XX como resultado de los intentos de urbanistas del movimiento moderno y organicista de Le Corbusier, Garnier o Wrigth, y la coyuntura neoliberal.

En primera medida teniendo en cuenta que el concepto de gentrificación se establece como un concepto con poca consonancia en el contexto latinoamericano, surgen alternativas, como la propuesta por (Lerena, 2019). La autora argentina plantea el concepto de renovación urbana excluyente y lo define como: “todo aquel proceso de renovación urbana, orientado tanto por políticas públicas como por dinámicas privadas, que tienda a restringir el uso y

apropiación de áreas centrales a usuarios/as y residentes actuales o potenciales, por razones de insolvencia económica” (pág. 54). La autora parte desde un enfoque crítico del rol del Estado en el marco del neoliberalismo, el urbanismo revanchista y hace fuertes críticas a los paradigmas de la planeación urbana estratégica.

En términos de Neil Smith y la geografía radical, la frontera urbana tiene un grado alto de aplicación en distintos contextos y con ello se puede hacer un análisis siguiendo los planteamientos sobre el ciclo de desvalorización y la reinversión posterior, que parte de la búsqueda de captura de la renta del suelo por grandes capitales que tienen la capacidad de hacer inversiones masivas o pueden esperar en el tiempo la revalorización del suelo, lo que sería especulación inmobiliaria siguiendo los planteamientos propuestos por (Smith), de esta manera se plantea por el autor la siguiente definición sobre la diferencia de renta:

La diferencia de renta es la diferencia entre el nivel de la renta potencial del suelo y la renta actual capitalizada del suelo bajo el actual uso del suelo. La diferencia potencial de renta viene producida, principalmente, por la desvalorización del capital (lo cual disminuye la proporción de renta del suelo disponible para ser capitalizada) y también por la expansión y el continuo desarrollo urbano (que históricamente han hecho aumentar la renta potencial del suelo en las zonas urbanas deprimidas). (2012, pág. 126)

La desvalorización es un proceso de alguna manera consciente, en el que la reducción de valor termina siendo una fase anterior a la reinversión y subida de los precios en búsqueda de una captura de rentas potenciales, (Smith) resalta “la continua desinversión comienza como resultado de decisiones muy racionales tomadas por propietarios, terratenientes, gobiernos locales y nacionales, así como por el conjunto de instituciones financieras. (2012, pág. 299)

La frontera urbana es una barrera entre lo malo y bueno por decirlo de alguna manera, los cambios que se buscan con ellos terminan civilizando los espacios ocupados por pobres, o habitantes sin hogar, esta idea de civilizar se anexa a la higienización y mejoramiento físico de los lugares, además de un posible incremento potencial de la renta, por lo tanto se crea una atmósfera en la que el progreso y el avance está ligado al romanticismo de la inversión privada, al optimismo nacional y a la superioridad de clase que termina generando una idea de avance inevitable, (Smith) presenta la siguiente idea:

Por lo tanto, el imaginario de la frontera no es ni meramente decorativo ni inocente; arrastra un considerable peso ideológico. En la medida en que la gentrificación contagia a las comunidades de clase trabajadora, desplaza a los hogares pobres y convierte a barrios enteros en enclaves burgueses, la frontera ideológica racionaliza la diferenciación social y la exclusión como natural, inevitable. La clase pobre y

trabajadora se puede definir demasiado fácilmente como «incivil», en el lado equivocado de una heroica línea divisoria, es decir, como salvaje y comunista. (2012, pág. 53)

Tomando en cuenta ideas del anterior fragmento, la frontera urbana pasa a ser una realidad más que un imaginativo, pues la diferenciación social se empieza a marcar teniendo en cuenta el cambio de población y el incremento de la renta en el suelo. De esa manera Smith plantea que se constituye un proceso en el que el peso ideológico termina modificando y acelerando la segregación y expulsión de las clases bajas, con ello se expresa que:

La esencia y la consecuencia del imaginario de la frontera es domar la ciudad salvaje, socializar toda una serie de procesos nuevos, y por lo tanto desafiantes, en un foco ideológico seguro. En tanto tal, la ideología de la frontera justifica una incivilidad monstruosa en el corazón de la ciudad. (2012, pág. 53)

La frontera urbana marca un antes y un después teniendo en cuenta los procesos urbanos que se vienen acelerando desde los 80s en Europa y los Estados Unidos, en Latinoamérica estos procesos son más tardíos, comienzan en los 90s de la mano del neoliberalismo, de esa forma se puede ampliar un poco la mirada con los análisis propuestos por Neil Smith en el contexto de Latinoamérica.

De esta manera se puede entender de alguna manera el proceso que se viene dando en Latinoamérica con ayuda de los referentes que Smith propone con sus investigaciones realizadas. En el marco del neoliberalismo los países latinoamericanos han seguido el pensamiento económico y social propuesto por Europa y los Estados Unidos, con ello se han impulsado cambios en la estructura urbana de las grandes ciudades, en donde el carácter económico ha sido el pilar fundamental para promover grandes proyectos, éstos cargados de un carácter ideológico de progreso para unos y eliminación espacial de otros que no tienen lugar en el nuevo mundo de las grandes urbes.

La planeación urbana creció en mayor medida a finales del S. XIX y durante los años 20 y 40 del S. XX. Le Corbusier fue su mayor exponente con la ciudad funcionalista que buscaba tener un diseño que organizara el espacio para las actividades principales de la población: Habitación, esparcimiento, trabajo y circulación. Este diseño era la respuesta a la conformación de grandes ciudades que crecían sin precedentes por todo el planeta.

Diseñados sobre la base de estas cuatro funciones básicas, los planes urbanos mostraron una clara visión funcionalista de la ciudad; además de un notorio componente racional que se manifestó precisamente en los planes que estuvieron basados en la habilidad del planificador de controlar el futuro de la ciudad mediante la acción racional desde el ámbito público. (Gutiérrez, 2013, pág. 21)

Este carácter racional buscó racionalizar la vida diaria de las personas, creando patrones en la circulación de los destinos diarios de los ciudadanos, así mismo este diseño buscaba volver más funcional la ciudad en términos económicos, pues se genera una aglomeración de las actividades económicas generando núcleos de consumo según expresa (Cárdenas, 1994).

A su vez se expresa cómo el carácter racional en la organización de la ciudad conlleva a la transformación y eliminación de la organización social y de las economías populares, agregado a ello, se expresa por (Cárdenas) "destrucción del tejido social urbano de una comunidad motivada por esta "racionalidad impuesta" reflejada en los planes de renovación urbana basados en la búsqueda constante del orden." (1994, pág. 223)

El carácter de ordenar y organizar es el objetivo principal de la planeación urbana, como se expresa en el siguiente fragmento: "La planeación urbana es una actividad propia de los procesos de ordenamiento territorial mediante la cual se determinan acciones tendientes a la organización de los procesos urbanísticos. (Restrepo, 2019, pág. 666)

Los procesos urbanísticos de organización son necesarios para las ciudades, pero el carácter racional, funcional y rígido conlleva a la modificación de las culturas populares y la organización popular, así mismo como dinámicas sociales y económicas que se generan de manera espontánea pero que se verían modificadas por la injerencia estatal, que no debe ser señalada como destructora, pero tampoco tiene en cuenta el carácter popular el cual debería ser el punto principal para organizar la ciudad en aras del desarrollo pleno de los ciudadanos y su bienestar.

Después del análisis planteado desde distintos procesos de renovación urbana que se han ejecutado en Latinoamérica se pueden plantear varias relaciones que presentan entre estos incluyendo al proyecto de la Estación de la Sabana en Bogotá. Antes de desarrollar las relaciones es clave tener en cuenta un concepto planteado por la geógrafa argentina Lerena y es la renovación urbana excluyente, también la idea de Smith del regreso del capital a la ciudad y la teoría de la renta del suelo urbano de Jaramillo, pues las relaciones que se presentan en los proyectos de renovación están prácticamente unidas a las ideas de los anteriores autores y de la autora.

Lerena nos dice que la renovación urbana excluyente es cuando el proceso es orientado por políticas públicas y encabezado por dinámicas privadas, que tienden a restringir el uso y la apropiación de zonas centrales a residentes actuales o potenciales por insolvencia económica, y es clave entender que este análisis de ¿quién puede acceder a estas viviendas o quién puede subsistir en este entorno? No es muchas veces tenido en cuenta por los promotores de los proyectos y el algo recurrente, pues muchas veces no se piensa si hay algunas implicaciones y procesos que pueden llegar a ser negativos.

El regreso del capital a la ciudad como lo plantea Smith es relevante y múltiplemente mencionado por otros autores analizados en el estado del arte, pues estos mencionan que grandes capitales nacionales y extranjeros son los principales promotores privados de estos proyectos, además en relación con lo anterior los entes gubernamentales buscan estas inversiones y facilitan a los grandes inversores el acceso a zonas que en palabras de Samuel Jaramillo se puede obtener una alta captura de renta. Estas zonas siempre son prácticamente iguales, pues son áreas centrales, que han sido altamente usadas y que con el paso del tiempo y el descuido estatal han sido víctimas de daños en infraestructura pero que a pesar de esto siguen siendo habitadas, pero que son una gran oportunidad de inversión para grandes constructoras que buscan nuevamente potenciar las zonas centrales que son una oportunidad por su lugar estratégico en la ciudad, además con precios bajos, apoyo estatal y con un infraestructura fácil de borrar.

## Capítulo 2. Buscando la “Renovación”

En este capítulo se busca identificar las normativas de los planes de renovación y las modificaciones que se vienen realizando a dichos planes, así mismo su reglamentación. También se tendrá en cuenta el discurso en las distintas alcaldías y en el POT. Agregado a esto, el acercamiento a la zona permitirá recoger más elementos a la hora de plantear los métodos y técnicas para identificar los cambios de la zona a raíz del proyecto, que será planteado en el tercer capítulo.

### 2.1. Revisión de fuentes secundarias y retos en términos de la investigación.

En la construcción del estado del arte se buscó tener como referencia investigaciones que analizaran la gentrificación en países de América Latina buscando tener una caracterización de la región. Al comenzar la caracterización se encontró diversas investigaciones que hablaban de gentrificación, renovación urbana y otro gran número que hablaba de otros conceptos como reedificación, reurbanización, redensificación, redesarrollo, revitalización y otros más que se relacionaban con procesos de regreso de capital hacia los centros históricos y urbanos de las principales ciudades latinoamericanas.

A partir de una primera mirada que permitía dar cuenta de un proceso de regreso de capital hacia los centros urbanos y de la misma manera procesos de edificación de vivienda en altura, se pudieron ver algunas relaciones entre todos estos procesos, pues se encontró un concepto que puede agrupar conceptos ya mencionados, como: reedificación, reurbanización, redensificación, redesarrollo, revitalización, este concepto es la renovación urbana. La renovación urbana en Latinoamérica se viene gestando desde principios de los 90 y actualmente se encuentra en la mayor parte de las grandes ciudades latinas.

El concepto de gentrificación tiene un mayor sentido en un contexto occidental, en el que se presentan ciertos patrones económicos y sociales que muchas veces no están presentes en las realidades latinas, por tal motivo se hizo más pertinente tener en cuenta la renovación urbana para el problema de esta investigación. Esto se hizo teniendo en cuenta el contexto de Bogotá ya que las políticas distritales impulsan constantemente proyectos de renovación urbana, y así lo hacen expresado en la normativa.

### 2.2. Análisis de las normativas sobre los planes de renovación y sus modificaciones

El Plan de Ordenamiento Territorial es una herramienta establecida en la Ley 388 de 1997 que mediante directrices y estrategias organiza y establece los usos del suelo, la protección de los recursos naturales y el aprovechamiento del suelo, teniendo siempre en cuenta los

principios constitucionales de la función social y ecológica de la propiedad y sobre todo la prevalencia del interés general sobre el particular.

### 2.2.1 Red Ciudades

El primer POT se establece con el decreto 190 del 22 de junio de 2004, el cual compila las disposiciones contenidas en los decretos distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.

En este POT el objetivo principal era establecer la Red Ciudades, con la cual querían crear un sistema interdependiente entre Bogotá, los 116 municipios de Cundinamarca y otras ciudades cercanas. El concepto dado a Bogotá era ciudad región y se quería que el Distrito promoviera el mercado inmobiliario para la generación de empleos en la ciudad.

En el Título II Ajustes en el modelo de ordenamiento del Distrito Capital en la perspectiva de la consolidación de la Red Ciudades. Capítulo 1, el Artículo 6 Política sobre uso y ocupación del suelo urbano y de expansión, dice que el Distrito adelantará las acciones urbanísticas que permitan consolidar su actual estructura urbana y optimizar el uso y el aprovechamiento de su territorio. Se agrega que la búsqueda de esta consolidación urbana tiene como condición evitar la conurbación de la ciudad con los municipios vecinos, mediante la protección, recuperación y mantenimiento de sus bordes: cuenca del río Bogotá, cerros orientales y zonas rurales del sur y del norte.

Por medio de los planes parciales se busca generar oferta de vivienda en suelos aptos para la urbanización y la consolidación de la ciudad.

El objetivo de este POT era explotar el suelo de la ciudad dando respuesta a la demanda de vivienda y para esto se usó como herramienta los planes parciales que en muchas ocasiones se centraron en la renovación urbana de varias zonas centrales de la ciudad, buscando no llegar a una conurbación con municipios cercanos a Bogotá.

### 2.2.2 Bogotá Verdece

El segundo POT fue establecido durante la alcaldía de Claudia López, fue llamado Bogotá verdece 2022-2035 y se estableció en el año 2021. En este POT se establecieron cuatro pilares fundamentales, Verdece, Cuidado, Reactivación y movilidad sostenible.

Para la oferta de vivienda en este POT se dirige la mirada a la revitalización de la ciudad y allí se relaciona con el título del POT “Bogotá verdece”, pues se quiere sobreexplotar o intervenir como se usa constantemente el termino en el espacio ya construido expandiendo la ciudad en vertical y la herramienta principal para este cometido es la renovación urbana.

En Libro II. Título I Contenido estratégico del plan. Artículo 2. Desafíos del ordenamiento territorial del Distrito Capital, el punto 4 Dice lo siguiente:

Revitalizar la ciudad a través de intervenciones y proyectos de calidad. El Distrito Capital busca revitalizar y embellecer la ciudad, incentivando la producción de vivienda y soluciones habitacionales que promuevan la conservación de los barrios y edificios de importancia arquitectónica y urbanística, cualificando los barrios consolidados, y los asentamientos legalizados, desarrollando nuevas piezas ejemplares de ciudad y focalizando el mejoramiento integral y la renovación urbana en la modalidad de revitalización en sectores estratégicos, promoviendo la permanencia de moradores, unidades productivas y propietarios en los proyectos que transforman el territorio distrital.

El POT que ejecutó la alcaldesa Claudia López, al problema de la demanda de vivienda en la ciudad, le tiene como solución la renovación urbana llamándola de otra forma como por ejemplo “revitalización”, pero al final termina siendo un sinónimo de la otra.

### 2.2.3 Red Ciudades y Bogotá Reverdece

La misma solución al mismo problema, pasaron 17 años desde el POT de 2004 hasta la firma del actual que fue en el año 2021 y un mismo problema sigue presente y es la falta de vivienda en Bogotá. Al parecer la solución siguió siendo la misma, a pesar de la distancia de las alcaldías, se plantea la misma solución y está es renovación urbana o sinónimos de esta.

Se plantea como una solución innovadora, pero que de innovadora no tiene mucho, ya que procesos parecidos por no decir iguales vienen gestándose por toda Latinoamérica desde antes de los 90s y los cuales siguen estando presentes. De esa manera se recicla posibles soluciones a un mismo problema, pero esta vez con un sinónimo como lo hizo Claudia López al declarar de innovadora su idea de una Bogotá que se revitaliza y que es moderna según piensa ella ejecutando estas ideas en el nuevo POT que siguen siendo una continuación de lo ya planteado en el anterior POT en materia de urbanismo.

### 2.3 Qué es un plan parcial

Los planes parciales son instrumentos de planificación intermedia, los cuales se complementan y desarrollan las disposiciones del plan de ordenamiento territorial. A continuación, se describen algunos Planes de Ordenamiento Territorial en lo que se define y detalla las actuaciones de los planes parciales:

### 2.3.1. POT 2004. Alcaldía de Luis Eduardo Garzón

En el Capítulo 2 Estrategia de ordenamiento para el Distrito Capital. Título III. Capítulo 1, el Artículo 31 habla sobre los planes parciales y los define:

Son los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial.

Los planes parciales terminan siendo una herramienta del plan de ordenamiento territorial a la hora de generar nuevos usos y transformaciones del espacio urbano, estos planes tienen un enfoque dependiendo en la alcaldía que se ejecuten, pero siempre cumpliendo un mismo objetivo y es la transformación espacial por medio de la renovación y el cambio en las formas en que se usa el suelo.

### 2.3.2 POT 2022. Alcaldía de Claudia López

En el Libro VI Instrumentos de planeación, gestión y financiación. Título I. Capítulo 2, el artículo 495 define al plan parcial como:

El instrumento mediante el cual se desarrollan y complementen las disposiciones del presente Plan en el suelo de expansión urbana y en las áreas del suelo urbano, que según las disposiciones de los tratamientos urbanísticos de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de revitalización deban desarrollarse bajo este instrumento. Articula los objetivos de ordenamiento con los de gestión de suelo, mediante la definición de condiciones técnicas, jurídicas, económicas, financieras y de reparto equitativo de cargas y beneficios para su ámbito de aplicación.

En la definición de plan parcial tanto en el POT de 2004 como en el de 2021 permanece el objetivo que es ser instrumento para posibilitar ya sea la renovación, expansión o utilización de espacios urbanos. En el POT de 2021 se habla de un nuevo concepto que es la revitalización y se dice que el plan parcial posibilita esta, pero desde el POT anterior ya se venían ejecutando proyectos de renovación urbana que tienen el mismo fin que la revitalización, y por tal el discurso modernizador que expuso la alcaldesa Claudia López al presentar el nuevo POT Bogotá Reverdece no es más que exponer el mismo discurso, pero, con otras palabras.

### 2.3.3 Cómo se reglamentan los planes parciales

Los planes parciales son reglamentados a partir del POT y estos son elaborados por autoridades municipales o distritales encargadas de la planeación, por las comunidades o por particulares interesados.

Para la ejecución de cualquier plan de renovación se deben seguir tres etapas. La primera es la etapa de formulación y revisión, la segunda es la etapa de concertación y consulta y por último la etapa de adopción.

En el caso de Bogotá los interesados deben solicitar a la Secretaría Distrital de Planeación las determinantes, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas que se deben seguir según el plan de ordenamiento distrital.

En lo que concierne al plan de renovación urbana en la Estación de la Sabana la normativa que rige la adopción de este proyecto ha tenido diferentes decretos:

El decreto 073 del 26 de febrero de 2015 adopta el plan Parcial de Renovación Urbana "La Sabana", ubicado en la Localidad de Los Mártires. En este decreto se establecen los lineamientos que deben seguir las constructoras en la edificación del proyecto y la infraestructura pública.

En el 2018 se modifica el anterior decreto y comienza a regir el decreto 563 de 2018. (Ver imagen 1)

*Imagen 1 Expedición y posterior modificación del decreto 073 de 2015*

Atentamente se informa que en el marco de las competencias establecidas en el artículo 16 y 17 del Decreto Distrital 432 de 2022 la Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo de esta Secretaría le informa lo siguiente:

El plan parcial de renovación urbana la sabana ya surtió la fase de expedición de determinantes, el 28 de diciembre de 2007, mediante Resolución No. 1051 de 2007, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

Posteriormente, el plan parcial de renovación urbana "La Sabana" se adoptó mediante el Decreto Distrital 073 del 26 de febrero de 2015, por lo que actualmente su estado es "ADOPTADO". Cabe resaltar que el plan parcial "La Sabana" es de iniciativa privada y que, posterior a la adopción del Plan Parcial, el Ministerio de Cultura efectuó un balance de la destinación de las cargas y definió que era necesario modificar el concepto MC-019287-EE2013 y que, por tanto, se requería modificar el Plan Parcial en lo concerniente a los aspectos señalados en el Concepto técnico de ese Ministerio MC-22441-S-2016 del 16/12/2016.

Por tal razón se procedió a realizar la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "La Sabana", que fue adoptada mediante el Decreto Distrital 563 del 28 de septiembre de 2018 «Por el cual se modifica el Decreto Distrital 073 de 2015 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "La Sabana", ubicado en la Localidad de Los Mártires y se dictan otras disposiciones"». Esta modificación se adelantó para hacer ajustes relacionados con las referencias al Equipamiento Comunal Público, así como la modificación de la destinación de las cargas patrimoniales, y, por otro lado, las

**EVITE ENGAÑOS:** Todo trámite ante esta entidad es gratuito, excepto los costos de reproducción de documentos. Verifique su respuesta en la página [www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co) link "Estado Trámite". Denuncie en la línea 195 opción 1 cualquier irregularidad.

Cra. 30 N° 25 -90  
pisos 5, 8,13 / SuperCade piso 2  
Archivo Central de la SDP  
Cra 21 N°69B-80 ext. 9014-9018  
PBX: 335 8000  
[www.sdp.gov.co](http://www.sdp.gov.co)  
Código Postal: 1113111



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

Este documento es una versión impresa del original que fue generado digitalmente.  
Es válido legalmente al amparo del artículo 12 del Decreto 2150 de 1995 y del artículo 7° de la Ley 527 de 1999.



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 2  
Anexos:  
No. Radicación: 2-2024-71100 No. Radicado Inicial: 1-2024-63614  
No. Proceso: 2447893 Fecha: 2024-12-10 13:36  
Tercero: FELIPE ROSAS  
Dep. Radicadora: Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo  
Clase Doc.: Salida Tipo Doc.: Oficio de salida Consec:

relacionadas con el ajuste de alturas, aislamientos y retrocesos. Todos los documentos que hacen parte del plan parcial, de acuerdo con el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el artículo 29 del Decreto Distrital 080 de 2016, donde se establecen los procesos para la información pública, pueden ser consultados en el siguiente link:

<https://www.sdp.gov.co/gestion-territorial/planes-parciales-de-renovacion->

En consecuencia, todas las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables al ámbito del plan parcial son las que están definidas en el decreto de adopción y su posterior decreto de modificación.

Cordialmente,

**Natalia Mogollon García**  
Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo

Proyctó: Margarita Rosa Caicedo-Arq. Subdirección de Renovación Urbana y Desarrollo-SDP

*(Respuesta de la Secretaría de Planeación. Solicitud de determinantes de la modificación del decreto 073 de 2015)*

Se tendrá en cuenta del decreto 563 de 2018 el Art. 24, en el cual se definen las alturas máximas del proyecto y se tiene en cuenta ya que es modificado en otro decreto en 2018, este es el número 563 que se rige en otra alcaldía y cambia de 120 a 137.5 metros la altura máxima del proyecto.

**Artículo 24°- ALTURAS MÁXIMAS.** Para las nuevas edificaciones de cada unidad de actuación urbanística y/o gestión, la altura deberá ser escalonada entre las Av. Calles 13 y la Calle 16, garantizando que toda la fachada sobre la Av. Calle 13 tenga una altura

de 17,50 mts; la altura de las edificaciones no podrá superar un ángulo de 25° a partir de los 17,50 mts, teniendo como altura máxima 120 mts como se explica en el Plano Anexo 2/3 "Espacio Público, Alturas y Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión". (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2015, pág. 31)

En el anterior artículo se determina la altura, y con la modificación mediada por el decreto 563 de 2018 con el Artículo 3 se modifica la altura máxima permitiendo aumentar 17.5 mts la altura, de esta forma la plataforma sería de 17.5 y la altura para la edificabilidad a partir de la plataforma sería de 120 mts. El solicitante de esta modificación fue María Paula Camacho Herrera vocera de las fiduciarias y de fidecomisos que están en el proyecto de renovación urbana.

Para la modificación del Artículo 24 se expone el siguiente argumento por parte de la solicitante: Entendiendo que dicha limitante se encuentra concretada mediante la fijación de un perfil que limita la altura hacia la calle 13 y la libera hacia la calle 16, se hace indispensable crear la posibilidad de mayor altura en las unidades más cercanas a la calle 13 garantizando que se trate de edificaciones más esbeltas, propendiendo así por la protección de la estación de la Sabana como un Bien de Interés Cultural Nacional.

El siguiente artículo es el 32 del decreto 073 habla de las cargas patrimoniales y se modifica con el Artículo 5 del decreto 563, la modificación de más peso tiene que ver con el pago en especie que debían hacer las constructoras implicadas en el proyecto, con la construcción de un equipamiento comunal público de nivel distrital con uso cultural que beneficiara a la población del sector.

MC22441S2016 del 16 de diciembre de 2016, indicando que se debía: i) ajustar las alturas, retrocesos y aislamientos a fin de posibilitar la reducción de las huellas de las edificaciones, proporcionando un aumento del aislamiento frente a los bienes de interés cultural; ii) redirigir los recursos no invertidos en el concurso de anteproyecto arquitectónico a fin de direccionarlos a proyectos prioritarios que resulten del futuro Plan Especial de Manejo y Protección de la Estación de La Sabana y, iii) modificar la carga patrimonial de construcción del equipamiento comunal público que conforme al plan parcial adoptado corresponde a 450 m<sup>2</sup>, reemplazando esta carga por la entrega de tales recursos con destino a la ejecución de acciones prioritarias derivadas del futuro Plan Especial de Manejo y Protección de la Estación de La Sabana. (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2018)

El Plan Especial de Manejo y Protección de la Estación de La Sabana por el cual el Ministerio de Cultura pidió cambiar las cargas a las constructoras, a la hora de 2025 no se ha implementado nada y Está en el aire los proyectos que se van a realizar y el centro cultural que se había planteado esta igual.

En las siguientes imágenes se puede ver que la destinación de las cargas patrimoniales cambia, ya que en la imagen 2 que es del decreto 073 de 2015 artículo 32 se puede ver que hay un pago en especie para la construcción de un equipamiento comunal público de nivel distrital con uso cultural, y con la modificación que se puede ver en la imagen 3 del decreto 563 de 2018 se puede ver que en la misma tabla de destinación de cargas patrimoniales ya no se menciona la construcción de un equipamiento comunal público.

*Imagen 2 Destinación de las cargas patrimoniales*

**CAPÍTULO VI  
COMPONENTE PATRIMONIAL**

**Artículo 32º- DESTINACION DE LAS CARGAS PATRIMONIALES.** Se define la destinación de las cargas patrimoniales de la siguiente manera:

Prioridades de inversión	Porcentaje de distribución de las cargas patrimoniales	Cifra en dinero (en pesos colombianos de 2013)	Equivalencia en m2 construidos
Pago en dinero para el concurso de anteproyecto arquitectónico del proyecto	42%	\$ 1.000'000.000	
Pago en dinero para contribuir al desarrollo de la fase II del P.E.M.P. de la Estación de la Sabana.	21%	\$ 500'000.000	
Pago en especie para la destinación de m2 de construcción en el proyecto para un equipamiento comunal público de nivel distrital con uso cultural	37%		450 m2

(Tabla, Alcaldía Mayor de Bogotá, 2015, Secretaría Distrital de planeación, <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=60958>).

*Imagen 3 Modificación en la destinación de las cargas patrimoniales*

9.3. La Tabla No. 13 “Destinación de las cargas patrimoniales”, quedará así:

Prioridades de inversión	Porcentaje de distribución de las cargas patrimoniales	Cifra en dinero (en pesos colombianos de 2014)
Realización del concurso de anteproyecto arquitectónico del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana denominado La Sabana según la delimitación contenida en el artículo 3. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	24%	\$ 583.121.234
Contratación de estudios para la Formulación de la fase	21%	\$ 500.000.000

Carrera 8 No. 10 - 65  
Código Postal: 111711  
Tel.: 3813000  
www.bogota.gov.co  
Info: Línea 195

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

2310460-FT-078 Versión 01



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

Continuación del Decreto N°. **563** DE **28 SEP 2018** Pág. 18 de 19

«Por el cual se modifica el Decreto Distrital 073 de 2015 “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana”, ubicado en la Localidad de Los Mártires y se dictan otras disposiciones”»

II del PEMP de la Estación de la Sabana.		
Destinación de recursos para proyectos prioritarios derivados del PEMP de Estación de la Sabana.	55%	\$ 1.316.878.766
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	<b>\$ 2.400.000.000</b>

(Tabla, Alcaldía Mayor de Bogotá, 2018, Secretaría Distrital de planeación, <https://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Normal.jsp?i=81125>).

El siguiente artículo elimina del panorama el beneficio del pago en especie y tiene solo en cuenta destinar el dinero sin tener participación directa en la ejecución del proyecto. “Artículo 7.- Elimínese el ítem “equipamiento comunal público “del cuadro” cargas físicas del plan de parcial en unidades” del artículo 37 “cargas del plan parcial” del decreto distrital 073 de 2015” (Alcaldía Mayor de Bogotá, 2018, pág. 16)

Con la modificación de los dos artículos hay cambios de importancia en el proyecto, en primera medida la altura se incrementa 17.5 metros que es considerable ya que incrementa la altura de las edificaciones y en segunda medida la eliminación del pago en especie, y con esto se elimina la responsabilidad con la comunidad por parte de las constructoras en la construcción de infraestructura social. Si el proyecto tiene como misión el beneficio del sector y de las personas que allí están, entonces se perdería el sentido a gran parte de la finalidad de algunos de los argumentos a la hora de ejecutar el proyecto. En los objetivos sociales del plan de renovación se establece:

3.2. Diseñar intervenciones urbanas integrales que frenen el deterioro físico, social y económico del sector, mejorando las condiciones de seguridad, convivencia y productividad de la misma.

3.3 Generar una estrategia de protección a moradores y usuarios del sector, de manera que sean los primeros beneficiarios de las operaciones urbanas propuestas dentro de un esquema de concertación y participación.

3.4. Contener el traslado de la población residente, fortaleciendo su identidad y sentido de pertenencia con el fin de vincularlos a los nuevos desarrollos inmobiliarios para preservar su arraigo cultural con el sector.

3.5. Promover con la Administración Distrital, acciones complementarias orientadas a la inclusión social de grupos marginados presentes en el sector, para contribuir con el mejoramiento de sus condiciones de habitabilidad.

Si no se tiene en cuenta el beneficio que tendrán los residentes ya establecidos se perderá el objetivo social que ya se tenía pactado con los residentes que ya estaban establecidos en la zona, siendo excluidos en los planes y sobre todo de los beneficios que se les planteó que tendrían.

#### 2.3.4 Conservación patrimonial de la Estación de la Sabana

Además, es importante resaltar un eje importante en el plan de renovación y que tiene directa relación con el planteamiento del Plan Parcial y con el beneficio que éste trae a la comunidad y a la ciudad. Esto es incentivar y transformar a la Estación de la Sabana en un nodo cultural e histórico de Bogotá.

Con el decreto 2390 del 26 de septiembre de 1984 múltiples edificios son declarados monumentos nacionales y hoy bienes de interés cultural entre ellos está la Estación de la Sabana. En el comienzo de los 2000 se volvió un punto relevante la recuperación y conservación de los bienes de interés cultural y de la mano de esto tuvo mayor relevancia los planes de renovación urbana, y con el tiempo los planes de renovación fueron usados para impulsar la conservación de algunos Bienes de Interés Cultural.

De esta forma surgió un plan de renovación en cercanía a la estación del ferrocarril que buscó recuperar un edificio con gran valor histórico y se promovió un proyecto de renovación urbana en una zona central de la ciudad con gran potencial.

Se buscaron otras formas para que la zona tome mayor relevancia, por ejemplo, el Turistren que transporta turistas a Zipaquirá, Cajicá y Nemocón. También se ubicó una estación de Policía en la Estación de la Sabana y un museo con autos y exposiciones de la Policía Nacional.

Con la modificación en la destinación de las cargas patrimoniales el interés en convertir en un nodo de importancia cultural la Estación de la Sabana se ve afectado, pues se está olvidando que uno de los puntos principales era que el sector de la Estación de la Sabana resaltara más en la ciudad para recuperar un edificio histórico y que tuvo gran relevancia durante el siglo XX para el transporte de pasajeros y de carga.

#### 2.3.4 Expropiación en los planes parciales:

Por medio de las siguientes leyes se puede expropiar a los propietarios al momento de adoptar un plan de renovación urbana, se dice que si es necesario se hará el proceso de expropiación.

Para la ejecución de los planes de renovación urbana hay dos leyes que posibilitan la expropiación, primero la Ley 388 de 1997 y la ley 2079 de 2021. El Art. 55 de la Ley 388 de 1997 ordena lo siguiente:

**ARTÍCULO 55.- *Iniciación del proceso de enajenación forzosa.*** Corresponderá al alcalde municipal o distrital, mediante resolución motivada, ordenar la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan su función social en los términos aquí previstos. En dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo, de conformidad con lo establecido en el plan de ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen.

Este artículo permite como se expresa enajenar los inmuebles requeridos según lo que se necesite para desarrollar los proyectos del POT.

El Art. 31 de la Ley 2079 de 2021 establece de manera más específica la expropiación de inmuebles para el desarrollo de planes de renovación urbana:

**ARTÍCULO 31. MOTIVOS DE UTILIDAD PÚBLICA.** Modifíquese los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificados por el artículo 30 de la ley 2044 de 2020, los cuales quedarán así:  
c) Ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos;"

Con este artículo se establece que se puede expropiar por motivo de ejecución de proyectos de renovación urbana.

#### 2.4 Fases y técnicas para el trabajo de campo

En primera medida para tener un reconocimiento del sector se propone realizar diferentes recorridos en la zona, reconociendo algunas características del sector con relación al tipo de actividades que se presentan y los grupos poblacionales que se pueden observar.

Para introducirse y conocer más las dinámicas del sector y las personas que allí residen o realizan alguna actividad, el siguiente paso es la interacción con la comunidad, la idea de usar la observación para conocer la vida diaria de estas personas y tener un diálogo, interactuar un poco con las actividades que realizan, con su cotidianidad, para tener en cuenta no solo qué poblaciones están en este sector, sino que hacen allí, sus jornadas, rutinas y vivencias diarias esto teniendo en cuenta que sea una herramienta que permita ahondar en la problemática que se sustenta con esta investigación.

Como herramienta auxiliar de la observación se usaría la entrevista semiestructurada, pero esta solo sería fundamental en un primer momento de reconocimiento cuantitativo y cualitativo que permita construir algunas generalidades dentro del sector entre personas que viven allí o realizan alguna actividad distinta.

Se ejecuta la observación ya que es un sector que tiene distintos usos del suelo, prácticas sociales y espaciales lo que lo hace dinámico y se podrían recoger más elementos observando la vida cotidiana, que solamente haciendo un ejercicio de solo preguntas.

Conocer las dinámicas y lo que ocurre en el sector de acuerdo con las actividades que realizan cotidianamente las personas es uno de los objetivos que permite saber si habrá una verdadera modificación social en la comunidad del sector debido a los planes de renovación que se quieren realizar. Claro que lo que se mencionó anteriormente solo es de manera superficial, por decirlo de algún modo, ya que, para conocer una modificación plena de las dinámicas cotidianas del sector, se debe hacer una investigación que tenga en cuenta un periodo de tiempo más largo del que se va a usar y además con mucha más rigurosidad. La duración de la investigación no deja de ser importante a pesar de su brevedad, ya que se resaltarán elementos importantes del análisis de las dinámicas diarias del sector dando relevancia siempre a las personas que habitan el espacio.

#### 2.4.1 La observación

Para ir desglosando las maneras a seguir en la metodología de investigación se fundamenta del porqué se usa la observación como técnica de investigación.

Esta investigación surge en un entorno dinámico de una ciudad enorme como lo es Bogotá y el interés en entender las transformaciones que se dan en el sector de la Estación de la Sabana, surgen precisamente de la observación cotidiana, ya que este sector está en el centro de Bogotá y por tal, gran número de personas transitan o trabajan cerca de allí. Así surgen el

interés, como cualquier otro ciudadano, en el tránsito diario de mi vivienda a la universidad, paso por dicho lugar, y de tanto pasar me aprendí cada tramo de la Avenida Caracas incluyendo el sector de La Sabana, que no se ubica sobre la Avenida Caracas, pero si está a unas cuantas cuadradas en dirección hacia el occidente de esta avenida. Entre edificios y casas no muy altas resaltan unas torres nuevas y bastante altas, por lo cual resalta ante la mirada de cualquier transeúnte y no fui la excepción.

Estas torres de apartamentos cualquier persona las puede ver, pero preguntar por qué están allí es distinto o quiénes van a vivir en esos apartamentos, y esas fueron mis primeras preguntas. La observación no es solamente ver en términos de técnica y por ello es importante tener una cercanía con el entorno no solamente físico sino también social y con ello la unión y el trabajo constante de los sentidos del ser humano pasan a tener una importancia más elevada para él o la investigadora. Por ello, la experiencia radica como punto fundamental del investigador, por esto, debe estar unido el carácter científico que le permita a esta experiencia tener una sistematización que permita comprender lo que el investigador quiere mostrar. En el siguiente fragmento se precisa elementos claves que configuran el proceso de observación:

La observación debe realizarse con el uso de todos los sentidos, de tal modo que le permitan al investigador configurar la realidad de una manera empírica y teórica para su comprensión; en donde la sospecha, la intuición, las corazonadas, son impulsos que no deben ser determinantes para el investigador y trabajos de carácter científico. (Campos & Lule, 2012, págs. 50-51)

Es importante resaltar lo que (Gutiérrez) expone, “estas observaciones deben ser realizadas profesionalmente, en la medida de lo posible, sin la influencia de opiniones preconcebidas” (2011, pág. 134). La observación debe partir sin supuestos ni deben generar juicios de valor durante el curso de la investigación, pues se pueden alterar los resultados verídicos o modificar teniendo en cuenta la visión del o la investigadora.

Los procesos de transformación social son más fáciles de entender o más visibles, si se tiene un registro de los cambios y para decirlo más preciso, si se pueden analizar desde lo cotidiano, pues lo cotidiano resulta siendo lo más evidente pero también lo más descriptivo, termina mostrando más detalles de los pensados si se tiene registro de ello. La observación pasa a tener lugar en esta investigación ya logra recoger orientaciones y detalles sobre qué transformaciones hay o si no las hay, entendiendo que se parten de supuestos y por ello la recolección de relatos y la charla con las personas será uno de los puntos más importantes. Una pequeña definición de observación resulta aclarando qué se busca con dicha técnica en esta investigación, (Campos & Lule) definen la observación de esta forma:

La observación es un procedimiento que ayuda a la recolección de datos e información y que consiste en utilizar los sentidos y la lógica para tener un análisis más detallado en cuanto a los hechos y las realidades que conforman el objeto de estudio; es decir, se refiere regularmente a las acciones cotidianas que arrojan los datos para el observador. (2012, pág. 52)

Los datos y la información que se arroje no serán estáticos, pues se quiere poner en funcionamiento todos los sentidos como ya se ha dicho, para tener un análisis no solo racionalista que ponga en evidencia una problemática, sino que permita mostrar las realidades de quien vive cotidianamente este contexto.

#### 2.4.2 Entrevista semiestructurada

La entrevista semiestructurada como técnica de investigación cualitativa permite recoger datos relevantes que muchas veces no se tienen en cuenta a la hora de tener una conversación coloquial, al mismo tiempo que no termina siendo un cuestionario lineal que no permita otras apreciaciones a las ya establecidas, esta técnica puede permitir mayor profundidad como dicen las siguientes autoras “la entrevista es más eficaz que el cuestionario porque obtiene información más completa y profunda, además presenta la posibilidad de aclarar dudas durante el proceso, asegurando respuestas más útiles.” (Díaz, Torruco, Martínez, & Varela, 2013, pág. 163). La entrevista permite ser algo más sistemática, sin perder un carácter cualitativo, con lo que se recogen algunos elementos puntuales y otros que van apareciendo con preguntas orientadoras.

Para el contexto de esta investigación es de alta importancia tener una caracterización no solo espacial, sino también social, que permita caracterizar los actores sociales presentes en la zona y de la misma forma conocer algunas generalidades, al tiempo que pueda conocerse apreciaciones y relatos de los entrevistados. Estos elementos recogidos pueden complementar y llenar vacíos que quedan de la observación, por ello la mayor cantidad de elementos recogidos puede fortalecer el proceso previo de observación de esa forma construyendo una mejor caracterización de la zona.

Para la investigación se estructuró una guía de entrevista que pudiera orientar la conversación con las y los entrevistados, se formularon preguntas para trabajadores de la zona y para habitantes. En el siguiente cuadro se organizaron las preguntas que orientaron las entrevistas, estas preguntas fueron guía para dar a conocer el enfoque de la investigación, así mismo como para determinar lo que se quiere recolectar con estas preguntas.

Tabla 1 Guía de entrevistas semiestructuradas

	Renovación urbana	Planeación urbana	Objetivo social
Entrevista habitante	<p>1.1 ¿Conoce qué es un plan de renovación urbana?</p> <p>1.2 ¿Ha observado alguna transformación en la zona debido al plan de renovación de La Sabana?</p> <p>1.3 ¿Ha generado este proyecto algún impacto en su vida diaria?</p> <p>1.4 ¿Creé que de alguna manera ha tenido algún beneficio o pueda tenerlo gracias al proyecto de renovación?</p>	<p>2.1 ¿Cuándo inicio el proyecto en la zona, algún funcionario de alcaldía o de alguna de las constructoras hablo con usted o alguien de su entorno, sobre el proyecto que se ejecutó?</p> <p>2.2 ¿Conoció del proyecto en alguna reunión comunal o vecinal?</p> <p>2.3 ¿Le generó algún tipo de preocupación la ejecución del proyecto?</p> <p>2.4 ¿Conoce alguna veeduría que haga vigilancia a este proyecto en la zona?</p>	<p>3.1 ¿Le explicaron si iba a tener algún beneficio la zona cercana al proyecto y sus habitantes?</p> <p>3.2 ¿Conoce qué beneficios se plantearon durante la planeación del proyecto?</p> <p>3.3 ¿Ha visto o ha sido beneficiado por alguno de los compromisos que se hicieron para los habitantes cercanos al proyecto?</p> <p>3.3 ¿Sabe que tanto las constructoras como el Distrito tienen que cumplir unos compromisos que beneficien a los habitantes del sector? ¿cuáles son? ¿los cumplieron? ¿Me podría describir el proceso?</p> <p>3.4 ¿Ha observado cambios en la infraestructura pública de la zona?</p> <p>3.5 ¿Ha visto cambios en la seguridad de la zona? ¿Se siente más seguro en la zona?</p>
Entrevista trabajadores	<p>1.1 ¿Conoce qué es un plan de renovación urbana? ¿Ha observado alguna transformación en la zona debido al plan de renovación de La Sabana?</p> <p>1.2 ¿Ha generado este proyecto algún impacto en su trabajo? ¿hay cambios en su trabajo por la implementación del proyecto?</p> <p>1.3 ¿Ha visto que personas del sector de alguna manera tengan un beneficio por</p>	<p>2.1 ¿Cuándo inicio el proyecto en la zona, algún funcionario de alcaldía o de alguna de las constructoras hablo con usted o alguien de su entorno, sobre el proyecto que se iba a ejecutar?</p> <p>2.2 ¿Conoció el proyecto cuando ya se estaba ejecutando o alguien de la zona o de su entorno laboral le comentó sobre el plan de renovación que se iba a ejecutar?</p>	<p>3.1 ¿Le explicaron si iba a tener algún beneficio la zona cercana al proyecto y sus habitantes?</p> <p>3.2 ¿Conoce qué beneficios se plantearon durante la planeación del proyecto?</p> <p>3.3 ¿Ha observado cambios en la infraestructura pública de la zona?</p> <p>3.4 ¿Ha visto cambios en la seguridad de la zona? ¿Se siente más seguro en la zona?</p>

	proyecto? ¿usted se ha beneficiado?	2.3 ¿Pensó que el entorno de la zona cambiara gracias al plan de renovación? ¿ha cambiado su trabajo por este proyecto?	
--	-------------------------------------	--	--

A partir de esta guía se busca sistematizar de alguna manera las opiniones que tienen las personas del sector sobre el plan de renovación y con ellos tener una narrativa que complemente las otras fases de trabajo de campo, como lo son las observaciones y los recorridos.

#### 2.4.3 Recorridos en diferentes días de la semana y horarios

Los recorridos permiten construir una mirada distinta con la cual se puede analizar desde el andar formas que permitan ver los cambios que se pueden presentar en diferentes días y franjas horarias. El recorrido puede ser muy visual, pero también puede permitir que se usen otros sentidos como el oído y el olfato, con los cuales se pueden tener en cuenta cambios que no se pueden observar.

Se propone el estudio de las potencialidades del “andar” como herramienta práctica y del “caminar” como metodología de intervención y reinterpretación de los paisajes. Tratando, por un lado, de evaluar el tipo y la calidad de información que proporciona sobre un determinado territorio el caminar y, por otro, analizando la capacidad de la práctica para inducir en los caminantes/habitantes procesos de apropiación, identificación y reinterpretación positiva de su entorno. (Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, 2008, págs. 9-10)

Con el recorrido se puede reconocer las formas de apropiación y reinterpretar el paisaje como dice la anterior cita, pues con el paso del día los usos del espacio cambian y al igual que quienes lo habitan o transitan. La información crece y se vuelve diversa dependiendo la hora y el día que se recorra.

Los recorridos permiten hacer uso de la caracterización de los cambios del tiempo en el espacio recorrido, con esto se quiere decir que permite ver las diferencias del espacio teniendo en cuenta las actividades que se realizan y el uso del espacio, de la misma manera quienes son los sujetos activos dependiendo la franja horaria y el día en que se recorra. El paisaje se puede reinterpretar constantemente teniendo en cuenta cuando se recorre y cómo se recorre, si se recorre de forma fugaz o con ojos de observador teniendo en cuenta lo

matutino y lo cambiante de esta forma se puede construir un panorama más amplio de los lugares que son recorridos.

#### 2.4.4 Descripción de usos y potenciales valores del suelo

La descripción se hace desde los recorridos, la observación y las conversaciones con los habitantes de la zona, ya que ellos son los que mejor pueden narrar el entorno, en el que viven y trabajan a diario. Con las observaciones se podrá observar los distintos usos del suelo ya establecidos y los potenciales valores que pueden tener, teniendo en cuenta las actividades que hay en la zona y la transformación que se está llevando a cabo.

El valor potencial del suelo puede generar nuevas interrogantes, ya que nos muestra la posible captura de dinero que se podría generar con un uso distinto del suelo en la zona y las formas de como capturarlo, un ejemplo de ello sería la renovación urbana para construcción de vivienda en altura y con alta valorización.

El análisis del valor potencial de suelo se hará desde la mirada del economista colombiano Samuel Jaramillo González y la teoría de la renta del suelo urbano que plantea, esto se hará desde un marco completamente urbano y latinoamericano.

En el tercer capítulo se menciona el proceso de implementación de las distintas herramientas ya enunciadas para tener un análisis más amplio y se podrá evidenciar si hay continuidad discursiva de los planes de renovación urbana.

Para cerrar el capítulo es importante enfatizar que los distintos proyectos de renovación urbana no se pueden implementar sin antes tener una reglamentación, justificación y un apoyo gubernamental. La normatividad es la base para el desarrollo de estos proyectos y por tal hay que tener en claro que en Bogotá el POT plantea los planes parciales que son los proyectos que se ejecutan y tienen como finalidad renovar un sector, entonces con esto se tiene en cuenta que los proyectos de renovación son permitidos dentro de la ley y la planeación Distrital.

También se ha podido notar que tanto en el POT de 2004 llamado Red Ciudades, como con el de 2022 de Bogotá reverdece, los planes parciales son planteados con relación a transformar o darle nuevo uso al suelo, esto para ir en consonancia con la revitalización como lo plantea en el POT de 2022 la alcaldesa Claudia López o se buscó con el POT de 2004 en el cual se quería dejar de extender la ciudad en dirección a los municipios cercanos y regresar a puntos centrales con viviendas en altura.

La ley reglamenta y permite la planeación y posterior adopción del plan de renovación y con este se legitima en el plano legal, pero también es importante tener en cuenta los procesos

sociales, económicos y culturales que muchas veces son afectados y no son tenidos en cuenta por la normatividad, y los cuales aún en menor medida son tenidos en cuenta por los promotores privados.

### 3. Capítulo 3. ¿Y dónde están los cambios? Contraste entre el discurso de los entes, frente a la narrativa diaria de las personas del sector de La Sabana

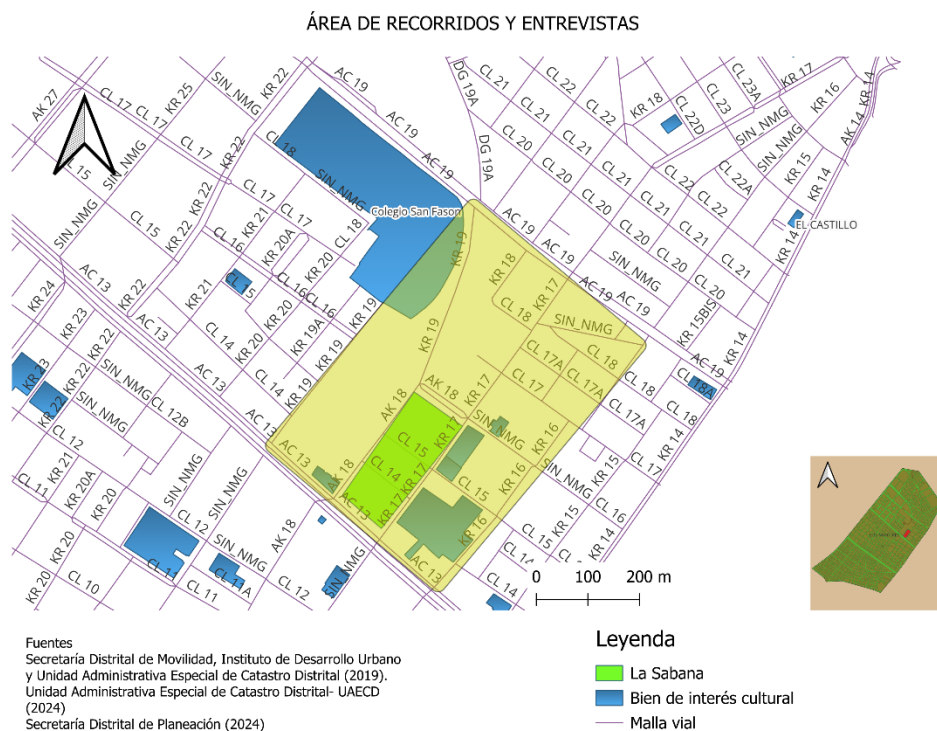
Teniendo en cuenta la renovación urbana como proceso desarrollado en todo el continente Latinoamericano se hará un análisis en el plano local buscando resolver interrogantes antes planteados, luego se hará un pequeño contraste con la narrativa de los entes distritales, frente a las personas del sector.

Resultado del diálogo con algunos habitantes y comerciantes del sector aledaño al proyecto de renovación de la Sabana, agregado a lo observado en diferentes recorridos en distintas franjas horarias durante días variados de la semana, se recolectaron fotos y algunas conversaciones que permiten tener un pequeño acercamiento al contexto de la zona.

#### 3.1 Descripción de los usos del suelo

Con la observación y los recorridos en la zona se logra identificar los distintos usos dados a las edificaciones en la zona de la Estación de la Sabana. Con el siguiente mapa acompañado de algunas imágenes se presentan distintos tipos de edificaciones y sus principales usos.

Mapa 2. Área de recorridos y entrevistas



Fuente: Elaboración propia.

El polígono amarillo claro en el mapa 2 marca la zona de los recorridos, así mismo como las zonas en las que se han realizado las entrevistas. Desde la calle 13, hasta llegar a la calle 19 al norte y desde la carrera 16 al oriente, hasta la carrera 19 al occidente. Este polígono fue seleccionado por ser las cuadras más cercanas a la Estación de la Sabana y al proyecto de renovación urbana que es el rectángulo de color verde, así mismo por ser las que pueden recibir un mayor impacto por parte del proyecto.

Los lotes de la zona son de gran tamaño, algunos llegan a tener media cuadra en datos del IDECA - Infraestructura de Datos Espaciales para el Distrito Capital, se encuentran lotes desde 600m<sup>2</sup> hasta los 1200m<sup>2</sup> esto en el caso de las bodegas. Las demás casas tienen locales de comercio en el primer piso y paga diarios o habitaciones en los pisos superiores. Como cuenta la señora María habitante de la zona desde hace 27 años: “Yo vivo en la esquina abajo de los acrílicos, es un paga diario y siempre he vivido allá con los dueños, la mayoría viven de lo que hacen en el día y así se pagan la pieza” (María, comunicación personal, 23 de noviembre de 2024).

La señora María vive en una casa de barrio común, pero paga un local en la edificación de la Imagen 4 para trabajar, según nos cuenta “hace unos tres años hicieron el edificio” le pregunto quién hizo el edificio y se ríe, me dice que eso era lo que deberían de hacer los de la Secretaría de Integración Social, pero no hacen nada, le pregunto quién lo hizo y me cambia el tema y dice que nadie sabe. Ella tiene su local en la reja de la parte derecha del edificio que se puede observar en la imagen 4. Tiene un restaurante, el almuerzo vale 4.500 pesos y viene la bandeja completa, sus clientes llevan su propio menaje y se sientan en el andén a comer.

*Imagen 4 Paga diario barrio el Listón*



Fuente: Rosas, J (2024)

Agregado a lo anterior nos dice “los que vienen acá son puros desechables, pero ha servido mucho este paga diario porque es barato ellos vienen, se bañan, duermen y se van, cualquiera se puede quedar acá”. (María, comunicación personal, 23 de noviembre de 2024). (ver imagen 4)

Las bodegas más grandes son de metales industriales como acero, hierro, cobre y aluminio, los comercios que siguen en tamaño son de venta de neveras y congeladores industriales. Luego se pueden observar unos junto a otros los comercios de mecánica, venta de lujos y lavado de motos, junto a estos también se encuentran varios locales de mecánica de tornos. La mayoría de estas bodegas de gran tamaño se encuentran sobre la carrera 16 y la 17, desde la calle 13 hasta la 19.

Un ejemplo de estos comercios es el negocio del señor Oscar, cuenta que ya lleva 28 años en la zona trabajando y 25 como propietario de su propio negocio de mecánica de torno y soldaduras especiales, su negocio se ubica sobre la carrera 17 a una cuadra de la calle 19. El negocio del señor Oscar es uno de los que más se presentan en la zona, pues están

relacionados con los talleres de mecánica de motos, las bodegas de venta de metales, los negocios de congeladores quedan sobre la calle 19 y los negocios de reciclaje.

*Imagen 5 Casa en el barrio el Listón*



Fuente: Tomada por Javier Rosas (2024)

En las casas más antiguas o deterioradas es donde se veían las viviendas y las tiendas de víveres como la que se puede apreciar en la imagen 5, esta casa es de dos pisos con la fachada bastante deteriorada y con una tienda de víveres bastante grande, pero con reja completa, ya que es necesaria por la seguridad del lugar según comentó su propietario, el cual no quiso mencionar su nombre. La mayor parte de las casas son ahora inquilinatos y muchas de estas se han modificado para ser bodegas, talleres o comercios, ya que en los 30 y 50 el barrio era en su mayoría de viviendas obreras. Estas viviendas pertenecían a los trabajadores de los ferrocarriles y del comercio que crecía hacia la Plaza España y el Voto Nacional resultado de todo tipo de productos que llegaban a la Estación de la Sabana.

*Imagen 6 Tipo de urbanización por barrio*

Tabla 3. Tipo de urbanización por barrio en Bogotá

Barrio	Hacienda	Dueño del terreno	Agente constructor	Año	Modo de producción
El Listón	San Façón	Ferrocarriles Nacionales	Propietarios individuales	1920-1930	Autoconstrucción
Colseguros	X	Ferrocarriles Nacionales	Compañía Colombiana de Seguros de Vida	1965	Propiedad horizontal
La Sabana	X	X	X	Después del siglo XX	X
La Estanzuela	La Estanzuelita	Familias terratenientes	Propietario individual	1950 aprox.	Autoconstrucción
La Favorita	La Favorita	Desamortización de manos muertas	Propietarios individuales	Antes del siglo XIX	Autoconstrucción
La Pepita	X	Familias particulares	Propietario individual	Después de 1925	Autoconstrucción
Paloquemao	X	Empresa privada	Dc. 128, feb. 12 1960	1962	Contratistas
Panamericano	La Florida	Empresa privada-BCH	Propietario individual	1940-1945	Autoconstrucción
Ricaurte	X	Particulares	Propietario individual	Después de 1910	Autoconstrucción
San Façón	X	Congregación Dominicana	Constructora Ospina y Compañía	1983	Propiedad horizontal
Santa Fe	Azotea	Propietarios individuales	Inmigrantes y particulares	Después de 1940	Asesoría de consultores privados

Tabla (Cardeño, 2007, pág. 69) Secretaría Distrital de Cultura

En la imagen 6 se puede ver que el barrio el Listón inicialmente perteneció a la Hacienda San Façón y luego fue propiedad de los Ferrocarriles Nacionales. La construcción de viviendas fue individual por parte de los obreros y el modo de producción fue la autoconstrucción. Teniendo en cuenta esto no hay unificación en las viviendas y dependiendo de los materiales que se usaban se puede ver diferentes tipos de viviendas en su mayoría de dos pisos, muchas de estas se ven ahora divididas y deterioradas. Algunas de las casas que siguen en pie tienen desde 160m<sup>2</sup> hasta los 260m<sup>2</sup>, estos números son muy variables ya que como se ha dicho constantemente los lotes se han dividido o ampliado y no se han respetado las estructuras.

*Imagen 7 Bodega en el barrio el Listón*

Fuente: Rosas, J (2024)

En la imagen 7 se pueden ver bodegas de buen tamaño que tienen amplitud mucho más grande que otros comercios pequeños como las tiendas de víveres o los talleres de mecánica de motos. Estas bodegas han pasado por el proceso de englobe, lo cual responde a unir varios lotes, en la zona hay varias bodegas, algunas son metales y otras son de almacenamiento de empresas de envíos. La bodega de la imagen 7 corresponde a las bodegas de almacenamiento de la empresa Molino el Lobo.

*Imagen 8 Clínica San Francisco de Asís barrio el Listón*



Fuente: Rosas, J (2024)

En la imagen 8 se puede ver una parte de la Clínica San Francisco de Asís, que cuenta con varios edificios más sobre la calle 16. Esta clínica viene operando desde el año 2013 y es una institución de carácter privado que cuenta como múltiples servicios de atención especial, según su página web tiene convenios con distintas EPS.

Además, fue una de las clínicas que hizo parte del proyecto de Ciudad Salud, proyecto que buscaba destacar la zona en materia de servicios de salud y a su vez ofrecer un abanico de posibilidades de proyectos de vivienda. Ciudad Salud fue institucionalizado con el acuerdo 192 de 2005 del Consejo de Bogotá, el proyecto fue planteado por la Secretaría Distrital de Salud, como proyecto integral del Plan Zonal del Centro, sometido al tratamiento de renovación urbana definido en el POT.

### 3.2 Valor potencial del suelo urbano

Con la descripción dada del panorama común de la zona se quiere hacer un análisis desde la teoría de la renta del suelo urbano de Samuel Jaramillo.

Para comenzar se tendrá en cuenta el carácter Rentas urbanas primarias, las cuales se refieren a la construcción que se asemejan con su par rural, a la producción. Partiendo de allí, (A) las rentas urbanas primarias se dividen en 3:

1. Renta primaria diferencial tipo 1,
2. Renta primaria diferencial tipo 2, y
3. La renta absoluta urbana.

1. Renta primaria diferencial tipo 1: se resume en un concepto primordial y es la constructibilidad, que resulta siendo las características geomorfológicas de los lotes, que hace que se deban incurrir en diferentes costos.

La localización es decisiva para la formación de los precios de los terrenos en la ciudad, pero su importancia la adquiere, con respecto a las actividades que se realizan sobre el espacio construido ya producido, es decir aparecen rentas secundarias.

Un elemento diferenciador y con mayor relevancia: son los costos diferenciales de dotación de valores de uso que se suministran en términos de redes. Con esto se hace referencia a la distancia de los lotes a las redes principales de agua potable, de alcantarillado, de electricidad, tuberías de gas y demás. Si los costos deben ser asumidos por los constructores, sus diferencias de magnitud se reflejarán en las rentas del suelo.

2. Renta primaria diferencial tipo 2: En este caso los consumidores están dispuestos a pagar un precio mayor por un inmueble que presta las mismas características físicas que uno de menor valor, pero en otra localización. La ubicación es el factor principal para el incremento del valor que paga el consumidor, además que la vivienda en altura incrementa bastante el precio, por ello las mayores alturas se presentan en aquellos lugares donde el precio de mercado del espacio construido es elevado, mientras que donde es bajo se produce con densidades moderadas.
3. La renta absoluta urbana: Esta renta es para los terrenos con menos ventajas o que carecen de estas y que se ubican en las áreas más alejadas del centro urbano, en zonas marginales de la ciudad o las zonas rurales cercanas a la ciudad, que tienen una renta más baja que la urbana al tener una producción agrícola, por lo cual la renta urbana más baja sigue sobrepasando la producción rural, y esto se debe a la alta demanda de inmuebles urbanos. (Jaramillo, 2008)

El segundo carácter que se tendrá en cuenta son las Rentas urbanas secundarias. De esta se tomarán dos apartados que tienen mayor relación en este trabajo y son: 1. La renta diferencial de comercio y 2. La renta diferencial de vivienda.

1. La renta diferencial de comercio: La actividad comercial puede desarrollarse en cualquier lugar de la ciudad, pero hay zonas predominantes para los principales factores (constructor, vendedor, comprador, etc). Estos lugares elegidos, tienen determinantes técnicos, como accesibilidad, así mismo son sitios donde el capital rota más rápido debido a los competidores y la alta demanda, de esa forma el comerciante buscará estar mejor ubicado, entre mayor distancia del foco de actividad se ubique el comerciante de manera paulatina disminuirá sus ganancias y de la misma forma la renta del dueño de la edificación.

2. La renta diferencial de vivienda: En la sociedad actual la ubicación de la vivienda puede traer ventajas sobre los demás, pues una vivienda en un lugar central puede ser beneficioso para el acceso a servicios de consumo, como también a lugares de producción como el trabajo. La reducción de gastos en transporte y el ahorro de tiempo son factores fundamentales para gran parte de la población y por estos factores están dispuestos a pagar altos precios ya sea de compra o arrendamiento de viviendas. (Jaramillo, 2008)

### 3.3 Hallazgos como resultado del diálogo con habitantes de la zona

El diálogo fue pilar fundamental para entender la realidad del entorno y lo que sucede, ya que se puede pensar ciertas situaciones y conversando aparecen algunas distintas. El mapa 3 muestra la delimitación del plan parcial que busca generar un gran impacto en la zona.

El polígono verde señala las zonas que van a ser intervenidas, son dos manzanas, las cuales tendrán inversión en la infraestructura vial y peatonal, pero más allá de este polígono no hay ninguna intervención.

*Mapa 3 Delimitación del plan parcial de la Estación de la Sabana*

### DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA SABANA



DELIMITACIÓN	LÍMITE
Norte	Calle 16
Oriente	Carrera 17
Sur	Avenida Calle 13
Occidente	Avenida Mariscal Sucre – par vial

Fuentes  
 Secretaría Distrital de Movilidad, Instituto de Desarrollo Urbano y Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (2019).  
 Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital- UAECD (2024)  
 Secretaría Distrital de Planeación (2024)  
 Decreto 073 de 2015. Artículo 3° Delimitación y ámbito de aplicación.

Fuente: Mapa de elaboración propia

El señor Efraín vive hace 49 años en el barrio el Listón, fue comerciante, pero con el tiempo tuvo que cerrar y ahora vive en un parqueadero a una cuadra del proyecto de renovación urbana.

“El barrio esta olvidado desde hace años, acá había muchas fábricas y muchos comerciantes, yo tenía mi negocio, pero se fue descuidando la zona por las basuras y el escombro, era un pastizal alto y venían a botar muertos todas las noches eso fue ahuyentando las fábricas y cuando se empezaron a ir se volvió más peligroso el barrio y casi no había negocios”. (Efraín, comunicación personal, 13 de noviembre de 2024).

*Imagen 9 Parqueadero del señor Efraín*



Fuente: Rosas, J (2024)

En la imagen 9 se puede ver el parqueadero donde vive el señor Efraín, se ubica sobre la carrera 17 con calle 17 y a pesar de que está una calle más al norte que el proyecto de renovación dice no saber nada sobre este. Le pregunté si alguien del distrito o de las constructoras había hablado con él o con alguien más a lo que me respondió:

“Nadie ha venido por acá a decir nada” le dije que si habían arreglado las calles o los andenes y me dijo “arreglaron los andenes del frente del edificio y la 16, pero eso fue porque vinieron a meter tubería y rompieron toda la calle”. (Efraín, comunicación personal, 13 de noviembre de 2024).

En la imagen 8 se nota el deterioro de la carrera 17 que es bastante transitada y que tiene un daño bastante notable desde la calle 19. Llegando a la esquina de la calle 19 sobre toda la carrera 17 se encuentra el torno del señor Oscar que trabaja en la zona desde hace 28 años.

Le pregunto al señor Oscar si alguien del distrito o de las constructoras había hablado con él o con alguien más a lo que me respondió “nadie ha venido, no han dicho nada por aquí, vinieron a medir las calles, pero eso fue hace harto y si hace falta porque están feas” (Oscar, comunicación personal, 9 de noviembre de 2024)

El señor Efraín me cuenta como comenzó el problema hace unos 47 años:

“como cogieron el postal de botadero, entre el presidente de la junta de acción comunal y yo reunimos para traer maquinaria y pagarles a unas volquetas para que se llevarán

el escombros, le pedimos ayuda a los vecinos, pero nadie dio plata, eso fue hace más de 47 años, le pedíamos a la empresa de aseo que nos ayude con las basuras, pero no venían y nos tocaba a nosotros y la gente se cansaba y se fueron muchos.” (Efraín, comunicación personal, 13 de noviembre de 2024).

Como cuenta el señor Efraín, la empresa de aseo ni el gobierno Distrital se hacían cargo de esta problemática que fue creciendo. “Venían los desechables a recoger basura y se dormían ahí, nos tocaba pagarle a una patrulla para que viniera a estarse ahí, pero era muy caro, tocaba pagarle al conductor y a otros dos.” (Efraín, comunicación personal, 13 de noviembre de 2024).

Un problema público pasó a ser de los vecinos del barrio el Listón y nadie los ayudó y agregado a ello debían pagarle a la policía para que patrullara en esa zona. El señor Efraín agrega “con el presidente de la junta compramos madera y cercamos el pasto y yo desde ese tiempo cuido este terreno.” (Efraín, comunicación personal, 13 de noviembre de 2024).

La seguridad es un problema que ha estado presente desde que don Efraín vive en el barrio, que serían ya 48 años según nos cuenta él, es el mismo relato que nos ofrece el señor Oscar pues él vivió también en el barrio, pero se trasladó a otro barrio hace 25 años, y dice:

“la policía pasa seguido pero acá la seguridad es de cada uno, cada uno se preocupa por lo suyo, porque acá es pesado y la policía no puede estar todo el tiempo, ya uno se acostumbra, pero sí es pesado.” (Oscar, comunicación personal, 9 de noviembre de 2024)

En la Clínica San Francisco de Asís tuve la oportunidad de hablar con el señor Reinaldo, quien lleva trabajando 7 años para la clínica y trabaja para el área de mantenimiento. En general ve con buenos ojos la renovación urbana que se está haciendo en la zona y piensa que si se sigue haciendo más proyectos sería más provechoso para el sector. En temas generales dice que se ha mejorado la infraestructura vial y aunque falte se han hecho cambios, el acompañamiento de la policía es más recurrente y es más visible desde la clínica por su cercanía. Le pregunté si alguien del distrito o de las constructoras habló con él o con alguien de su entorno de trabajo y me dice que no, pero que los cambios se ven de alguna manera, por ejemplo, con la seguridad prestada por la Policía Nacional, el comercio se ha extendido y se ha ampliado un poco la franja horaria. Para finalizar comenta que construir nuevos edificios podría mejorar la apariencia del sector y la seguridad, y para agregar dice:

“el tema más jodido acá son las ollas, ese problema es duro porque ahí se amontonan todos los desechables y pues ahí no puede entrar nadie que no vaya a comprar, ni la Policía es capaz de entrar y a dos cuadras está la estación, si quitaran eso el sector sería más bonito porque ellos ensucian las calles y roban a las personas, si se los

llevaran para un lugar que los ayudaran sería mejor para todos.” (Reinaldo, comunicación personal, 4 de abril de 2025).

*Imagen 10 esquina calle 13 con carrera 17*



Fuente: Rosas, J (2025)

En la imagen 10 apenas unos metros después de la esquina de calle 13 hacia el norte siguiendo por la carrera 17 pude hablar con Joseph, me comento gran cantidad de temas y situaciones que observa en la zona. Trabaja en una bicicletería desde hace 7 años que llegó a Bogotá y le gusta mucho el centro de Bogotá, comenta que se ve mejor el sector con los edificios le parece que se ve más bonito y llama la atención de cualquier persona que transite por el sector. La seguridad no cambió tanto desde que inició el proyecto dice, y la vigilancia no es constante y lo debería ser según cuenta, pues tres días antes les habían robado una bicicleta cuando cerraban el local y me dice:

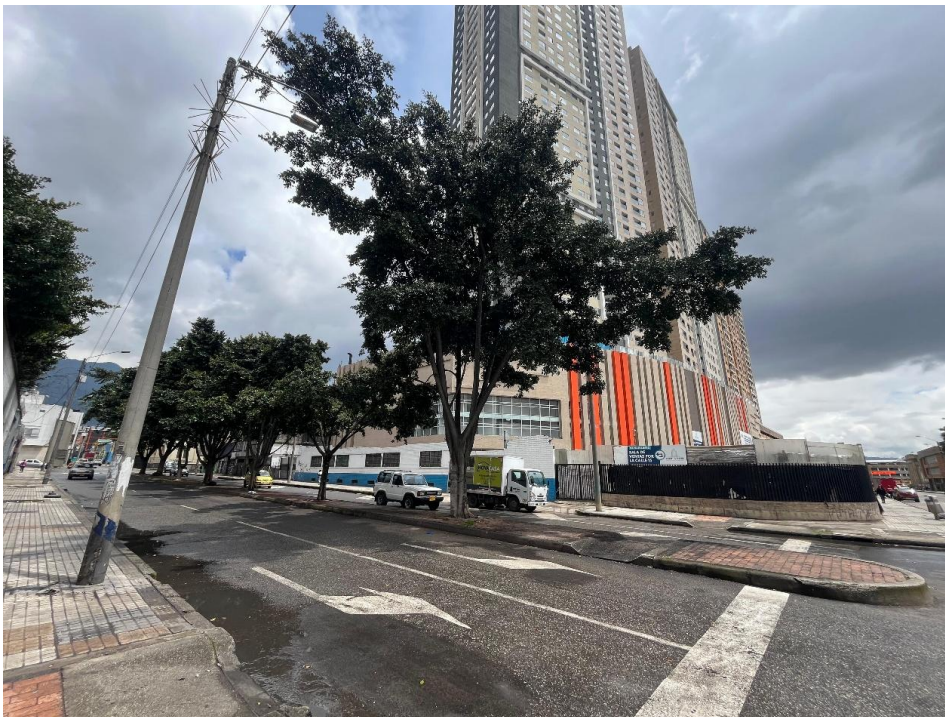
“el patrón lleva 30 años trabajando acá y todos lo conocen, pero eso no les importó y nos robaron, y así es todo el tiempo, nos toca estar pendientes porque a veces pasan y cogen cualquier cosa y corren a la olla y allá nadie se mete, ni siquiera los policías.” (Joseph, comunicación personal, 4 de abril de 2025)

Joseph comenta varios puntos como que las calles se han ido arreglando según ha podido observar, cree que va en línea con la construcción del Metro de Bogotá porque antes estaban

peor las calles y no había nada de señalización, eso ha sido bueno porque ahora transitan más carros. El tránsito tanto de vehículos como de personas ya es nulo desde las 8:00 pm, pues a esa hora ya no hay comerciantes ni transeúntes y se pone más feo porque llegan muchas personas a comprar a las ollas. Dice que él sabe que hay tres ollas y que eso es lo que hace que sea más feo el sector y que nadie puede hacer nada en el lugar porque se mueve mucha plata, que ni siquiera los policías patrullan cerca de las ollas.

Ya finalizando la conversación me dice que le gusta la zona y hay mucho comercio, hay colegios buenos cerca y las vías cercanas son buenas, que lástima que las ollas estén en esta zona porque sería más tranquilo, menos sucio y más seguro”, agrega que “nunca ha visto que nadie se preocupe por los habitantes de calle del sector que ni integración ni nadie viene a mirar los problemas que hay”. La conclusión de Joseph es que sería bueno que hicieran nuevos edificios.

*Imagen 11 vista de Torre Estación*



Fuente: Rosas, J (2025)

En la esquina de la calle 16 con carrera 18 pude conversar con dos agentes de la Policía, por su comodidad prefirieron no decirme sus nombres. Ellos estaban asignados al puesto de la carrera 18, en su vigilancia deben evitar que los habitantes de calle duerman sobre los andenes que se pueden ver en la imagen 11 los andenes de la carrera 18. También deben evitar que vehículos se estacionen en la cuadra para evitar que puedan sufrir un atentado con artefactos explosivos, estas prevenciones son para evitar ataques a la estación de policía que se encuentra en la Estación de la Sabana, esto teniendo en cuenta que en el centro de Bogotá

se han presentado algunos casos de ataques con explosivos, pero esto es un tema más con relación a conflictos entre bandas de microtráfico y en la zona hay bastantes puntos con esta problemática.

Ellos comentan que hay una patrulla que hace recorridos por el cuadrante y hay otra que está pendiente a cualquier llamado de cualquier sector de la localidad. Añaden que se hace una presencia especial en la carrera 17 desde la calle 13 hasta la calle 19, ya que esta franja es la más insegura, pues en esta zona hay más habitantes de calle, “pero comentan que en las ollas si no se pueden meter ellos ni la patrulla, son zonas que no se puede entrar porque son calientes y nadie dice nada de lo que pasa ahí”. Desde hace 7 meses se comenzó con los recorridos especiales con un cuadrante barrial teniendo en cuenta que se debe cuidar la manzana de la estación de policía. Durante todo el día hay presencia de agentes de policía, se cuida mucho la estación porque está cerca de las ollas, pues ellos llevan 6 meses en Bogotá y siempre han estado de guardia en el mismo sector y deben estar alerta a cualquier persona o vehículo sospechoso. A manera de opinión, estos dos agentes de Policía comentan que se deberían hacer más proyectos de renovación urbana en el centro de Bogotá, pues ellos pensaban que el centro de la ciudad era más bonito, y se encontraron con áreas muy deterioradas y sucias, y creen que construcciones nuevas podrían cambiar el paisaje del centro de Bogotá. Los agentes de Policía entrevistados son de Huila y por tal motivo tenían unas expectativas de un centro de Bogotá más limpio y bonito visualmente.

El deterioro y los problemas de seguridad ya son de varias décadas atrás y son situaciones que no son tenidas en cuenta por las autoridades a pesar de que han sido puestas en conocimiento por parte de las personas del sector. Estos problemas parecen invisibles porque no se solucionan ni se tienen en cuenta. La solución al final para estos casos de abandono en sectores como el de La Estación de la Sabana son la renovación urbana que no soluciona el problema, sino que lo maquilla o simplemente lo erradica todo, sin tener muchas veces en cuenta a todas las personas que ya ocupaban el espacio.

### 3.4 Recorridos en diferentes días de la semana y horarios

Los recorridos dejan varios escenarios a la vista, algunos pueden ser:

Algo de resaltar es la diversidad comercial que hay en la zona, se pueden ver tiendas de víveres, talleres de mecánica de carros, pero en mayor cantidad se ve talleres y zonas de venta de repuestos y lujos para motos, también hay grandes bodegas de reciclaje y compra de metal, cerca de estos hay talleres de mecánica y tornos industriales.

También hay bodegas de elaboración de químicos, hay unas bodegas de enorme tamaño que almacenan paquetes y envíos y también hay un centro médico bastante grande, agregado a que hay muchos parqueaderos, pues se debe tener en cuenta que hay mucho flujo de

vehículos en el sector, como se puede ver en la imagen 12, de igual manera se evidencia el mal estado de las vías.

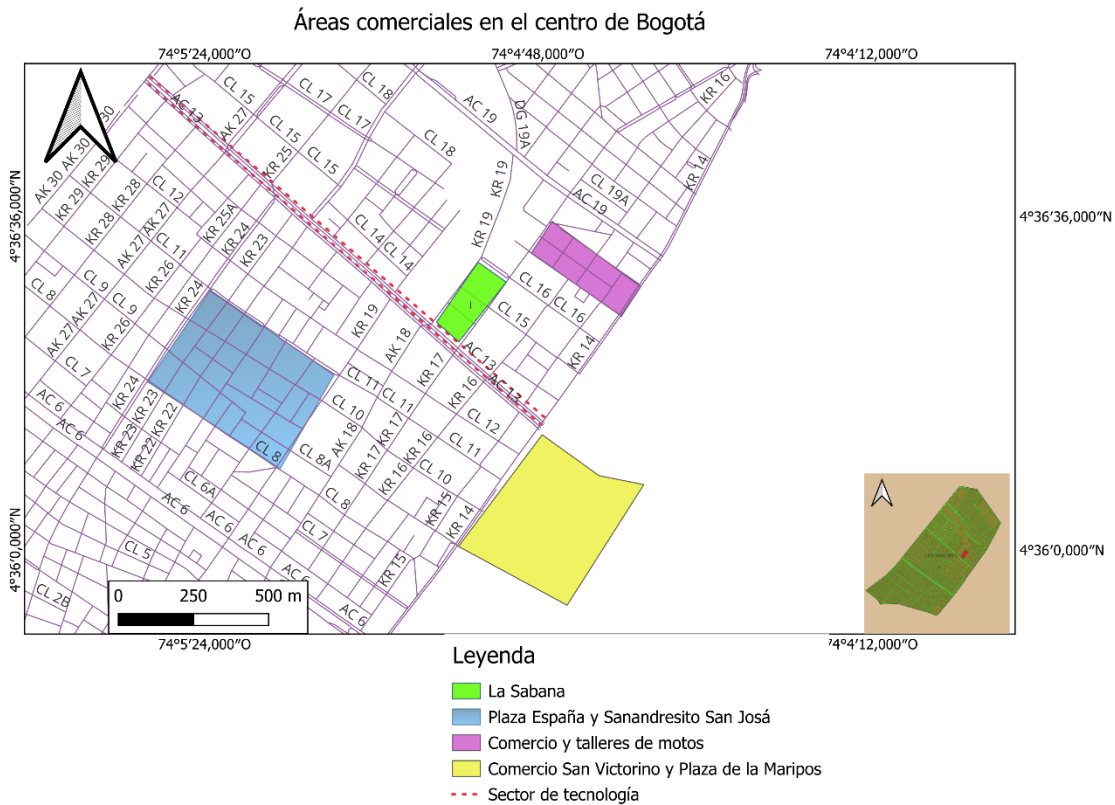
*Imagen 12 Carrera 17 con calle 17a- flujo vehicular*



*Fuente: Rosas, J (2024)*

Durante la mañana y tarde el flujo de personas y vehículos es constante, como se ve en la imagen 12 a excepción del día domingo, pues al haber un comercio tan diverso, agregado a que a solo unas cuadras están las zonas más comerciales del centro de Bogotá. Por poner algunos ejemplos, cruzando la calle 13 hacia el sur se encuentra Plaza España y Sanandresito de San José, al oriente subiendo nomás dos cuadras, está la zona más grande de talleres de moto y todo el comercio en relación con estos vehículos. Para tener en cuenta la tecnología, sobre toda la calle 13 empezando desde la carrera 30 en sentido occidente oriente hasta la Av. Caracas, la venta de celulares y aparatos electrónicos es concurrida durante todo el día y es uno de los puntos con más comercio de este tipo en toda la ciudad, y más al oriente entre la Av. Caracas y Carrera Décima, se encuentra la Plaza de la Mariposa y todo el sector de comercio de ropa de San Victorino (ver mapa 4).

*Mapa 4 Áreas comerciales en el centro de Bogotá*



*Fuente: Elaboración propia*

Los recorridos también dejan ver la poca disponibilidad de policías en la zona, pues no se ven tanto como se pensaría que podría tener una zona con tanto flujo de vehículos, personas y dinero. Se puede apreciar fácilmente la basura y el descuido tanto de los andenes, como de la malla vial, como también de las casas y edificios.

Algo también muy evidente y que se puede apreciar durante todo el día y toda la semana, es el alto número de habitantes de calle, sin importar el momento del día, siempre hay un gran número de ellos, algunos duermen en los andenes del sector y otros reciclan o buscan alimentos o cosas que puedan usar.

En la noche es en la franja en que menos comercio hay, se puede ver menos flujo de personas, en su mayoría son habitantes de calle y la policía es más ausente que nunca. Las calles están muy poco iluminadas, y el flujo de vehículos se hace mucho menor, pues ya no hay flujo hacia los comercios, además que con la construcción del Metro de Bogotá muchas calles de la Caracas se cierran en la noche para el trabajo nocturno de las obras.

*Imagen 13 Flujo vehicular y algunos comercios de motos*



Fuente: Rosas, J (2024)

En la imagen 13 se observan algunos comercios de motos, por ejemplo, venta de llantas y talleres de mecánica, además del flujo alto de vehículos particulares y de carga, muy habituales los de carga, ya en la zona hay muchas bodegas de reciclaje, venta de metales y bodegas de envíos. Estos vehículos pesados aceleran el deterioro de las calles y aumentan la congestión vehicular.

Las calles se encuentran en bastante deterioro sobre todo la carrera 17 entre la calle 19 hasta la calle 16, se puede observar el grave deterioro que hay sobre las vías, la imagen 14 corresponde a la carrera 17 con calle 17 y el deterioro corresponde al ancho de la vía, la cual se inunda de agua en temporadas de lluvia.

Imagen 14 Carrera 17 en mal estado vial



Fuente: Rosas, J (2024)

Se pensaría que los daños de la malla vial están alejados del polígono del proyecto de renovación urbana, pero no es así, la imagen 14 es de una cuadra al norte del proyecto de renovación urbana. Se han arreglado pequeños tramos viales y se ha mejorado la señalización, pero también se debe entender que esto se relaciona con la construcción de la primera línea del Metro de Bogotá, ya que gran parte de vía vehicular de la Av. Caracas está siendo usada para labores del Metro o uso de los buses del Transmilenio, esto ha hecho que se tomen rutas alternas a la Av. Caracas para movilizarse por el centro de la ciudad y uno ejemplo son las vías cercanas al proyecto que ahora tienen un flujo más amplio.

*Imagen 15 Calle 15- torres Sabana Central*



Fuente: Rosas, J (2025)

En la imagen 15 se observa las torres de Sabana Central que corresponden a la constructora Polaris, que es una de las 3 que participa en el proyecto. La calle 15 está en medio del proyecto, pues hacia el norte se encuentra el edificio de Torre Estación que corresponde a la constructora Capital. Las calles siguen en mal estado y los locales de comercio que propusieron las constructoras aún no se han abierto, esto se debe subrayar, ya que el proyecto empezó a regir desde 2015 y su vigencia fue por 10 años, los cuales ya se cumplieron, mostrando que aún faltan 4 unidades de actuación urbanística de las 6 que se planearon.

También se puede observar el contraste de la torre con el paisaje y se busca que todos los proyectos sean en altura para crear un mayor flujo de residentes y esto se hace masificando algunos barrios por medio de estas torres.

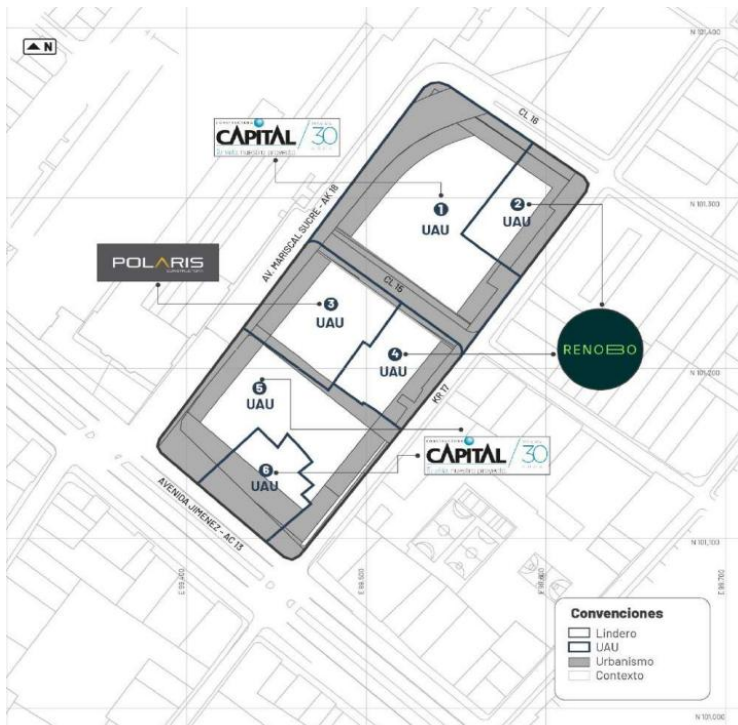
El proyecto se vio con mucha relevancia y se pensó como uno de los focos de renovación del centro de la ciudad, además que la cercanía con las troncales del sistema de Transmilenio y su cercanía con la ruta del metro hizo que se viera al proyecto con más relevancia y también en vía de renovar zonas cercanas al metro para que se vea una ciudad nueva y pues renovada en términos de la planeación dada.

Los avances han sido lentos y los alcances que se tenían previstos se ven aún lejanos y eso se puede notar con el tiempo que ha sido agregado al proyecto de la primera línea del Metro de Bogotá y con la ampliación de la vigencia para finalizar el proyecto, la representante legal de la Entidad Gestora la Sabana pidió una ampliación de 15 años más, lo que deja ver que todavía faltan muchas cosas por terminar, teniendo en cuenta que el tiempo estimado para terminar el proyecto ya se termina en el año actual 2025.

En el decreto 073 de 2015 el artículo 72 se dispone lo siguiente:

Artículo 72°- VIGENCIA. El presente Decreto, rige a partir de su publicación en el Registro Distrital, y tendrá una vigencia de diez (10) años contados desde de su publicación, y deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

*Imagen 16 Promotores proyecto de la Sabana*



*Promotores. Unidades de Actuación Urbanística – UAU. (2024) Documento técnico de soporte modificación para ampliación vigencia*

*([https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts\\_modificacion\\_plan\\_parcial\\_de\\_renovacion\\_urbana\\_la\\_sabana\\_1.pdf](https://www.sdp.gov.co/sites/default/files/dts_modificacion_plan_parcial_de_renovacion_urbana_la_sabana_1.pdf))*

En la imagen 16 se pueden ver las 6 unidades urbanísticas y las 3 empresas promotoras, la constructora Polaris, la constructora Capital y Renobo que es la empresa de renovación y desarrollo urbano de Bogotá. Para el inicio del año 2025 solo se han construido las unidades de actuación urbanística 1 y 3, aunque el plazo de 10 años ya vaya a finalizar este año.

Lo anterior se resalta, ya que, para el 23 de diciembre de 2024, la señora María Paula Camacho Herrera apoderada de Fiduciaria Bogotá S. A, representante legal de la Entidad Gestora la Sabana, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación los documentos correspondientes a la modificación del Plan Parcial de Renovación Urbana "La Sabana", adoptado mediante el Decreto Distrital 073 de 2015. Se entregó un documento técnico soporte para la ampliación de la vigencia del Plan Parcial, por un término adicional de 15 años, para culminar las transformaciones que se habían acordado por el Plan Parcial inicialmente adoptado.

Ya finalizó el límite de tiempo establecido en el Plan Parcial de la Sabana, la malla vial sigue en mal estado, algunos andenes se han arreglado, faltan 4 unidades de actuación urbanística, 2 de estas de Capital y las otras 2 de Renobo, además en la zona no hay cambios tan visibles o amplios de alguna manera según algunos habitantes con los que se ha podido conversar y los recorridos no muestran grandes cambios a simple vista ni en materia de infraestructura, ni en la apertura de nuevos comercios en los edificios que ya han sido finalizados, como lo son las torres de Sabana Centra y Torre Estación. Para agregar no ha sucedido nada con la sede cultural que se había pensado, la Secretaría de Cultura no ha dicho nada al respecto por el momento.

Ya con los recorridos, las observaciones y las conversaciones con distintas personas de la zona, se pueden tener en cuenta varios puntos como los siguientes:

Primero se puede hablar de que esta zona es muy dinámica y no está abandonada, aunque debe haber mayor cuidado con las basuras por parte de los ciudadanos, hay que tener claro también que el mantenimiento de la infraestructura vial y la recolección de basuras debe ser consistente por parte de las empresas y autoridades correspondientes, además se puede ver un gran flujo de personas y vehículos que son debido a los comercios del sector. Seguido se puede observar el dinamismo que hay, pues en la zona hay todo tipo de edificaciones, desde casas hasta pequeñas industrias empleadas en bodegas, además un gran comercio de mantenimiento y repuestos para moto, como también talleres de mecánica industrial y metales, además de un hospital privado. Son diversos comercios que hacen de la zona

dinámica, además que está en cercanías a distintos puntos de gran flujo de comercio en el centro de Bogotá por lo que es una zona estratégica.

A la hora de plantear los proyectos se habla de múltiples beneficios para las personas del sector, pero durante los recorridos todas las personas expresaban que no habían sido informadas sobre el proyecto ni sus beneficios y que simplemente vieron cómo las torres se iban construyendo. La opinión y lo observado por los habitantes es en principal medida lo más importante, y con ello se pudo tener en cuenta algunos comentarios que tenían.

Ya teniendo en cuenta la sensación particular de los cambios que se observaron en la zona por parte de las personas del sector y no buscados directamente por los promotores, fue por ejemplo, mayor acompañamiento de la Policía y esto tiene que ver con la Estación de la Policía que ahora opera en la Estación de la Sabana y con un cuadrante móvil, también se mejoró un poco la infraestructura vial, pero esta también se arregló debido a que la Avenida Caracas no funciona por la construcción del Metro de Bogotá y otro factor observable fue un poco más de flujo de personas por los edificios. Pero a grandes rasgos el proyecto no ha sido del mayor impacto posible agregando que no ha habido un beneficio directo para los ciudadanos del sector ni para el Bien de Interés Cultural que es la Estación de Ferrocarril de la Sabana.

## Conclusiones

Durante la construcción de este documento se ha podido analizar diversas investigaciones que han buscado generar una postura crítica frente a las diversas olas de construcción en los centros históricos y económicos de las principales ciudades de Latinoamérica, todas siempre enlazadas con el modelo neoliberal que se viene implementando desde los años 70 del siglo XX y con mayor alza durante los años 90 del siglo XX y los años 2000 del nuevo siglo.

Este panorama latinoamericano se subraya debido a que el Proyecto de Renovación Urbana de la Estación de La Sabana responde a políticas estatales que buscan ya sea renovar, revitalizar, rehabilitar o cualquier otro sinónimo parecido que sirve como argumento para una intervención. Con el estado del arte se ha reflejado la relación que tienen estos proyectos en su planeación y ejecución, siempre respondiendo al mismo tipo de zona de intervención, con la misma forma de intervención y siempre con el mismo objetivo: transformar la infraestructura que hay y construir vivienda nueva en altura en la mayoría de los casos.

En muchas de las investigaciones analizadas desde Latinoamérica se presentaron situaciones de expulsión y cambios en los servicios de la zona, ya sea la llegada de nuevos comercios o la expulsión de otros, esto en relación con la llegada de nuevos habitantes con hábitos distintos y otra capacidad adquisitiva. Estos procesos de cambios en las dinámicas del sector se generaban lentamente y eran más visibles en una franja de tiempo amplia después de la construcción de los proyectos. Los cambios en las dinámicas cotidianas no eran previstos muchas veces por las empresas promotoras de los proyectos y los entes gubernamentales no prestaban tampoco atención muchas veces a estas situaciones, lo que generaba que no hubiera planes de contingencia para prestar atención a las personas que de una u otra forma de alguna manera se veían afectados.

En los recorridos propios y también con los diálogos que se pudieron tener con algunos comerciantes y habitantes del sector se pudieron ver y escuchar que las situaciones de expulsión o cambios en los servicios en el sector de la Estación de la Sabana son prácticamente nulas hasta el momento. Las personas que hablaron sobre qué cambios habían notado no dijeron mayor cosa porque no hay según pueden ver ellos, ya que no se han construido todas las torres y no se sabe si esto pueda cambiar el panorama. Pero por el momento sigue el sector prácticamente igual, el mejoramiento y mayor flujo comercial no es nada visible, ya que los comercios de las torres no están funcionando por el momento a excepción de un supermercado que sirve según comentan porque en la zona no hay ninguno. A simple vista no hay tanto movimiento en la zona en relación con los edificios, si hay más seguridad, pero aún no es la suficiente, hay un mayor flujo de vehículos por los edificios y es un poco más limpio los andenes y calles cercanas a las torres. Pero los cambios no son tan importantes al momento del análisis. Pues gran parte de los beneficios que se dice tener al momento de ejecutar un plan de renovación aún no son visibles, ni

físicamente fuera de las torres, ni económicamente, como tampoco culturalmente siendo esté un eje importante cuando se planeó el plan de renovación, pues se quería visibilizar más la Estación de la Sabana como Bien de Interés Cultural y un punto de encuentro cultural. La sede cultural es una incógnita en estos momentos, pues se eliminó de las cargas físicas de los promotores inmobiliarios y ahora estos deben dar el dinero para el Plan Especial de Manejo y Protección de Estación de la Sabana que fue planeado en 2018 pero que para estos momentos en 2025 no se ve por ningún lado.

La frontera urbana Smith (2012) es la barrera entre lo malo y lo bueno, entre lo atrasado y lo nuevo, entre lo civilizado y lo incivil, entre la higienización y lo sucio, todo de la mano del incremento potencial de la renta, por lo tanto, se crea un imaginativo de progreso y de avance ligado al romanticismo de la inversión privada que llegó anclado al neoliberalismo y la superioridad de clase que genera una idea de avance. El propio problema muchas veces causado por los mismos gobiernos y el abandono de lo que son participes directos termina siendo un argumento para la posterior ejecución de proyectos de renovación urbana, abandono y desinversión pública, sumado al interés inmobiliario termina siendo grandes determinantes a la hora de la planeación de proyectos como el de la Estación de la Sabana.

Los Planes Parciales que plantea el distrito buscan mejorar distintos sectores de la ciudad por medio de proyectos de renovación que siempre se ejecutan buscando que se generen cambios y se mejore el sector en donde se ejecutan y por tal motivo se esperaría que en el sector de la Estación de La Sabana no hubiera una excepción, pero el alcance del proyecto planteado por el Distrito aún no es tan visible, por ejemplo, la infraestructura pública continua en mal estado, la basura sigue presente, el comercio y flujo de personas adicional que tendría el sector con el proyecto no se nota, las dinámicas siguen siendo prácticamente las mismas y el mejoramiento es apenas visible, y la Estación de la Sabana aún no está en la retina de los bogotanos.

El plan entró en vigor en el año 2015 y para 2025 las diferencias no son tan visibles o al menos así lo sienten las personas del sector, pues a pesar de que hay mayor presencia estatal de alguna forma con la estación de Policía que ahora opera en la Estación de la Sabana. Los habitantes del sector y comerciantes perciben que la inseguridad sigue presente, además que el acompañamiento y respuesta de las autoridades es tardío. La infraestructura pública ha tenido mejorías y estas tienen relación con el cambio de las tuberías de acueducto para las nuevas torres de apartamento y también tienen relación con los desvíos que sufre la Avenida Caracas por la construcción del Metro de Bogotá. Esta situación del Metro de Bogotá deja ver que muchos de los cambios se deben a situaciones que no son del todo directas con el proyecto de renovación. Uno de los beneficios que se plantearon en la zona es la construcción de una sede distrital que busque beneficiar a los habitantes en materia cultural y de recreación, pero que hasta el momento no se ha construido. Esto deja ver por encima que los beneficios no han sido tan amplios a pesar de

que hace 10 años comenzó en vigor el plan y que se busca que se amplie porque falta mucho por hacer.

En los alrededores del Proyecto de Renovación Urbana de la Estación de La Sabana por medio de recorridos y entrevistas a distintos actores sociales se pudieron conocer distintas opiniones y sensaciones desde los inicios de la ejecución del proyecto. En primera medida ninguna de las personas del sector con las que hablé había recibido información previa, directa, ni por terceros sobre la ejecución del proyecto, ni durante la construcción de las primeras dos unidades que son las únicas ejecutadas hasta la fecha. En segundo momento tampoco habían oído sobre los posibles beneficios que se plantearon para la adopción del proyecto de la zona y por tal motivo no tenían ningún conocimiento sobre las cargas en especie ni en dinero que las constructoras deben entregar al sector y la comunidad para beneficios de todos en el sector con la construcción de equipamientos sociales o mejoramientos en infraestructura. En tercera medida los habitantes, comerciantes o trabajadores de la zona tampoco tenían conocimiento a qué responde un plan de renovación urbana ni porqué se hizo en ese lugar, como tampoco conocían que se buscaba resaltar a la Estación de Tren de la Sabana como un bien de interés cultural que tenga importancia en la ciudad para los ciudadanos y turistas, ya que la recuperación de estas edificaciones es una de las tareas que se quieren cumplir de la mano de la renovación urbana según parte de la planificación de estos proyectos.

La percepción de los habitantes y comerciantes, como también de algunos trabajadores del sector sobre los cambios que se han venido dando desde la implementación del proyecto son muy tenues, grandes cambios hasta el momento no se han dado ni para su bienestar, ni tampoco para su preocupación pues en gran medida no han sufrido grandes cambios ni modificaciones en su entorno y gran parte del comercio se ha mantenido y el nuevo comercio que se buscaba dar en las torres del proyecto no ha sido tan exitoso pues apenas para 2025 abrió un supermercado y ha sido el único gran comercio que se ha establecido en uno de los locales comerciales del proyecto.

Esto deja entre dicho todo lo que se plantea en los decretos que permiten la ejecución de estos planes de renovación pues no se informa de la mejor manera a las personas del sector, la ejecución y aplicación de los puntos es tardía y esto se nota con la ampliación de la vigencia del plan que pidieron los promotores en el 2024, la ampliación que pidieron fue de 15 años más para un total de 25 años, un tiempo largo para la realización de un proyecto que se mostraba como un éxito completo, porque el beneficio dado al sector no ha sido tan amplio y visible. El proyecto quiere densificar la zona, que puede hacer del centro de la ciudad más dinámico y con más residentes, pero aún no se ha pensado en los focos de microtráfico y de ilegalidad plantados en esta zona, porque la Policía ni se acerca a estos lugares en palabras de ellos mismos.

El discurso de los entes gubernamentales y de los promotores privados siempre busca que se vea como algo novedoso y que pueda cambiar de forma radical generando un amplio

beneficio para las personas de la zona, desde el marco de la renovación urbana excluyente que plantea (Lerena, 2019) se puede ver como siempre estos proyectos tienen una conexión entre las políticas públicas con dinámicas privadas del uso del suelo, en el que se busca la captura de renta (Jaramillo, 2008) y una planeación urbana estratégica que no va de la mano con los antiguos barrios de la ciudad ni con los comercios populares, ya que estos están ubicados en viejas edificaciones que no son usadas de la manera más eficaz en términos de captura de renta como si lo podría hacer la construcción en altura.

Adicionalmente, se debe tener en cuenta estos procesos como ciclos de desvalorización y posterior reinversión que solo es permitido por grandes capitales que tienen la capacidad de hacer inversiones masivas o pueden esperar el tiempo de revalorización del suelo (Smith, 2012)

Al momento de ejecutar los planes de renovación no es tan fácil y para generar un cambio real en los habitantes y comerciantes los cambios deben ser más coyunturales y buscar cambiar los problemas reales de base y no pensar que con cambiar la imagen y embellecer el paisaje se puede cambiar las dinámicas que se han instalado como la delincuencia y el microtráfico que al final es uno de los problemas más graves. Está bien densificar la zona para que el centro no tenga tan poco flujo nocturno, pero no se ha pensado en las dinámicas que ya llevan décadas instaladas, colocan una torre en medio de sectores con amplios problemas que no son solucionados antes de implementar los proyectos.

Las transformaciones en el sector son evidentes por las torres, pero de las torres hacia fuera no hay cambios ni físicos, ni sociales en las personas del sector, una que otra calle arreglada y tránsito de la Policía de vez en cuando. Las dinámicas de los habitantes del sector y comerciantes no se han modificado, no han sido expulsados ni se han visto afectados, pero tampoco sienten mejoría.

Los cambios que se generan cerca a los proyectos de renovación como se ha analizado en el estado del arte aún no son visibles, si tiene relación este proyecto con los demás analizados en otras ciudades en Latinoamérica por la zona en donde se ejecutó el proyecto. Pero siendo más analíticos en las dinámicas que se ven transformadas, no se ve aún lo ocurrido en otros proyectos que se analizaron.

Y un punto importante para resaltar es que la renovación urbana muchas veces obedece a procesos de desinversión pública en zonas centrales que se ven con el tiempo desvalorizadas y el mismo gobierno promueve luego su renovación muchas veces orientados por empresas privadas que en su afán de captura de renta ven en estas zonas una gran oportunidad inmobiliaria y sobre todo económica.

El cambio que se quería generar por parte del Distrito aún no es visible en términos generales, también se debe tener en cuenta que faltan 4 unidades de actuación urbanística, 2 de estas de Capital y las otras 2 de Renobo, entonces faltan bastante y puede haber más cambios y transformarse dinámicas que hasta el momento son iguales para habitantes, trabajadores y comerciantes que son del sector. En términos generales no se puede ver

cómo finalizó el proyecto, tampoco se puede ver los beneficios que iba a generar, ni se pueden analizar grandes transformaciones que puedan generar una posible expulsión o cambio abrupto en la dinámica cotidiana de habitantes y comerciantes.

Para analizar grandes cambios en el entorno y en la cotidianidad de las personas del sector es necesario optar por un análisis de una franja de tiempo mucho más amplia para notar cambios más visibles. Aunque cabe resaltar la importancia de esta investigación teniendo en cuenta que no se había antes investigado este plan de renovación urbana en específico, pues al respecto no hay investigaciones que se enfatizan en el proyecto que se está ejecutando en la Estación de la Sabana, y por ello esta investigación es un primer paso a futuras investigaciones o a la profundización de esta misma en futuros proyectos académicos.

Esta investigación en resumidas cuentas muestra que la renovación urbana en áreas centrales y abandonadas estatalmente es algo recurrente en América Latina agregado a que estos proyectos son alianza público-privada. También se puede notar que los argumentos de abandono ciudadano no son tan ciertos pues las dinámicas en estos sectores son amplias y en la Estación de la Sabana el dinamismo es permanente. Los beneficios que son planteados para personas de la zona no son visibles y al final los proyectos no tienen una completa efectividad, pues pueden no ser la respuesta que era requerida.

Como último punto se puede concluir que no hay hasta el momento un proceso de expulsión ni de cambio en las dinámicas sociales, económicas y culturales de los ciudadanos del sector, como tampoco transformaciones físicas relevantes en materia de infraestructura pública

Teniendo en cuenta todo el trabajo de investigación se crean nuevos interrogantes, como, por ejemplo, ¿cómo medir la efectividad de los proyectos de renovación urbana? ¿la renovación urbana es la respuesta a la alta demanda residencial? ¿quién se beneficia con los planes parciales en Bogotá? ¿para quiénes son planeados los planes de renovación urbana?

## Bibliografía

- Acosta, D. (2014). La función social de los planes parciales en Bogotá. ¿Cómo combatir la gentrificación? *Revista de Derecho Público*, 1-22.
- Aguayo, A. (2016). Nuevo Polanco: renovación urbana, segregación y gentrificación en la Ciudad de México. *Iztapalpa: revista de ciencias sociales y humanidades*, 101-123.
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (26 de 02 de 2015). *Decreto 073 de 2015*, 1-112. Bogotá.
- Alcaldía Mayor de Bogotá. (28 de 07 de 2018). Decreto 563 de 2018. Bogotá.
- Brites, W. (2017). La ciudad en la encrucijada neoliberal. Urbanismo mercado-céntrico y desigualdad socio-espacial en América Latina. *Brazilian Journal of Urban Management*, 573-586.
- Campos, G., & Lule, N. (2012). La observación, un método para el estudio de la realidad. *Xihmai*, 45-60.
- Cárdenas, L. (1994). Revisión crítica de la práctica de la planificación urbana. *Espacio y desarrollo*, 215-229.
- Cardeño, F. (2007). *Historia del desarrollo urbano del centro de Bogotá (Localidad de Los Mártires)*. Bogotá: Alcaldía Mayor de Bogotá.
- Casas, E. (2014). Marco conceptual de la renovación urbana. *Revista questionar*, 23-30.
- Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. (2008). *Bases metodológicas para el uso del recorrido como herramienta de investigación y reinterpretación de los paisajes. Estudio itinerante a lo largo de una infraestructura periurbana*. Andalucía: SAMA.
- Contreras, Y. (2011). La recuperación urbana y residencial del centro de Santiago: Nuevos habitantes, cambios socioespaciales significativos. *EURE*, 89-113.
- Del Castillo, J. (2003). Bogotá, el tránsito a la ciudad moderna 1920-1950 . *Bitacora*, 120.
- Díaz, I. (2016). Política urbana y cambios sociodemográficos en el centro urbano de Ciudad de México ¿gentrificación o repoblación? *Territorios*, 127-148.
- Díaz, L., Torruco, U., Martínez, M., & Varela, M. (2013). La entrevista, recurso flexible y dinámico. *Elsevier*, 162-167.
- Gutiérrez, J. (2013). Planeación urbana: crítica y tendencias desde el campo de la teoría. El caso del Estado de México. *Bitacora*, 20-26.
- Gutiérrez, M. (2011). "Método" de investigación etnográfica: observación participante. En M. Gutiérrez, & E. Aguirre, *Estrategias metodológicas en la investigación sociojurídica* (págs. 127-143). Bogotá: Universidad Externado de Colombia.

- Jaramillo, S. (2006). Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro (y del centro histórico) de Bogotá. *CEDE*, 1-40.
- Jaramillo, S. (2008). *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. Bogotá: Ediciones Uniandes.
- Lerena, N. (2019). *Políticas de renovación urbana y valorización del mercado inmobiliario y de suelo, en el sur de la ciudad de Buenos Aires. El caso del Distrito Tecnológico. 2008-2018*. Buenos Aires: UBA .
- Lerena, N. (2023). ¿Renovación sin gentrificación? Hacia un abordaje crítico de procesos urbanos excluyentes en América Latina. Casos en Buenos Aires. *EURE*, 1-22.
- Leyva, 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*, 83-106.
- Martínez, H. (2021). El barrio Belén de Bogotá: Resistencias pacíficas y culturales. *Corporación Universitaria Minuto de Dios*, 58-78.
- Mendes, S. (2007). El financiamiento de la revitalización urbana en América Latina: una revisión de la teoría y la práctica post 1980. En F. Carrión, *Financiamiento de los centros históricos de América Latina y El Caribe* (págs. 77-112). Quito: FLACSO.
- Montenegro, G. (2018). Edificación de gran altura y paisaje metropolitano. Reedificación versus reurbanización en Bogotá. *Bitacora*, 73-83.
- Pauta, F. (2019). La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos. Un estudio de caso sobre Cuenca (Ecuador). *Estoa*, 115-131.
- Pérez, B., Ortega, A., Christian, S., & Paulina, L. (2023). Renovación urbana en el centro histórico de Santiago, Chile: el caso de la manzana de la Casa Colorada. *Eure*, 1-25.
- Pinilla, A. (2010). *Refuncionalización de la Estación de la Sabana. En el marco del Plan Maestro de movilidad para la ciudad de Bogotá*. Bogotá.
- Pulgar, J. (2022). *"Los Mártires, el centro desconocido" Perspectivas del patrimonio y renovación urbana desde los procesos comunitarios*. Bogotá.
- Restrepo, A. (2019). Aproximación a la planeación urbana en Colombia. Apuntes para su comprensión histórica. *Estudios demográficos y urbanos*, 665-690.
- Rodríguez, G., & Ramos, J. (2009). Renovación urbana del centro histórico de Barranquilla: orígenes y evolución del proceso. *Memorias. Revista Digital de Historia y Arqueología desde el Caribe*, 46-62.
- Ruiz, J. (2014). Impactos sociales del proceso de gentrificación en barrios de origen informal- Caso Localidad de Chapinero en Bogotá D.C. Bogotá, Colombia.

- Sequera, J. (2015). A 50 años del nacimiento del concepto "gentrificación". La mirada anglosajona. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, 1-23.
- Smith, N. (1979). Toward a theory of gentrification a back to the city movement by back capital, not people. *Journal of the American Planning Association*, 538-548.
- Smith, N. (2012). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de sueños.
- Vergara, C. (2013). Gentrificación y renovación urbana. Abordajes conceptuales y expresiones en América Latina. *Anales de Geografía*, 219-234.

## Anexos: Listado de entrevistas

N.	Nombre	Sexo	Edad	Ocupación	Fecha
1	Oscar	H	53	Operador de turno	9/11/2024
2	Efraín	H	76	Pensionado	13/11/2024
3	Leonor	M	63	Propietaria de un restaurante	23/11/2024
4	María	M	59	Ayudante de cocina	23/11/2024
5	Brandon	H	28	Empleado de fábrica	5/02/2025
6	Agente de Policía N°1	H	27	Patrullero de la Policía	6/03/2025
7	Agente de Policía N°2	M	26	Patrullera de la Policía	6/03/2025
8	Joseph	H	31	Comerciante de bicicleta	4/04/2025
9	Reinaldo	H	49	Conductor de ambulancia	4/04/2025
10	Kevin	H	25	Mecánico automotriz	11/04/2025