

1-1-2018

De la renovación urbana a la gentrificación : estudio de caso para el centro histórico de Bogotá, La Candelaria

Erich Joel Moreno Sánchez

Follow this and additional works at: <https://ciencia.lasalle.edu.co/economia>

Citación recomendada

Moreno Sánchez, E. J. (2018). De la renovación urbana a la gentrificación : estudio de caso para el centro histórico de Bogotá, La Candelaria. Retrieved from <https://ciencia.lasalle.edu.co/economia/582>

This Trabajo de Grado is brought to you for free and open access by the Facultad de Ciencias Económicas y Sociales at Ciencia Unisalle. It has been accepted for inclusion in Economía by an authorized administrator of Ciencia Unisalle. For more information, please contact ciencia@lasalle.edu.co.

DE LA RENOVACION URBANA A LA GENTRIFICACION: ESTUDIO DE CASO PARA
EL CENTRO HISTORICO DE BOGOTA, LA CANDELARIA

ERICH JOEL MORENO SANCHEZ

UNIVERSIDAD DE LA SALLE
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES
ECONOMÍA
BOGOTÁ - COLOMBIA
2018

DE LA RENOVACION URBANA A LA GENTRIFICACION: ESTUDIO DE CASO PARA
EL CENTRO HISTORICO DE BOGOTA, LA CANDELARIA

ERICH JOEL MORENO SANCHEZ

10072035

Tutor:

MARLENY DE LA MILAGROSA CARDONA

DOCTORADO EN CIENCIAS SOCIALES

MONOGRAFÍA PRESENTADA COMO REQUISITO PARA OPTAR POR EL TÍTULO
DE ECONOMISTA

UNIVERSIDAD DE LA SALLE
FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y SOCIALES

ECONOMÍA

BOGOTÁ - COLOMBIA

2018

Nota de aceptación:

Jurado:

Jurado:

Tutor:

Marleny De La Milagrosa Cardona

Autor:

Erich Joel Moreno Sánchez

DE LA RENOVACION URBANA A LA GENTRIFICACION: ESTUDIO DE CASO PARA EL CENTRO HISTORICO DE BOGOTA, LA CANDELARIA

Erich Joel Moreno Sánchez

Resumen

En los últimos años el centro histórico de Bogotá¹ ha experimentado un cambio en la propiedad de la tierra, la relocalización residencial y comercial, producto de la inversión contenida dentro de los planes y estrategias de renovación urbana. El incremento en los precios transaccionales, arriendo de inmuebles y costo de vida ha derivado en fenómenos migratorios de la población tradicional, resultado de un proceso de sustitución social denominado Gentrificación. En este sentido, la presente investigación indagara las dinámicas urbanas y socioeconómicas en relación con dicho fenómeno a partir de los modelos de localización, planificación urbana y teoría de la renta de la tierra de Marx. Así, esta investigación consiste en evaluar si los planes de renovación urbana en el área de estudio están diseñados para la integración social, económica y cultural del sector o por el contrario agudizan el problema de distribución urbana y segregación Social.

Palabras clave

Renovación urbana, centro histórico, economía urbana, Gentrificación, renta del suelo, localización urbana.

Clasificación JEL: R14, R23.

¹ La localidad de la candelaria se encuentra ubicada en el centro oriente de Bogotá. Bajo la ley 59 de 1963 se ratifica la candelaria como un sinónimo de centro histórico, proceso que se gestó en 1960 bajo una corriente de pensamiento político y social orientado a hacer de la Candelaria el centro histórico cultural de la nación.

FROM URBAN RENOVATION TO GENTRIFICATION: CASE STUDY FOR THE HISTORICAL CENTER OF BOGOTA, LA CANDELARIA

Erich Joel Moreno Sánchez

Summary

In recent years the historic center of Bogotá has experienced a change in land ownership, residential and commercial relocation, product of the investment contained within the plans and strategies of urban renewal. The increase in transactional prices, lease of real estate and cost of living has resulted in migratory phenomena of the traditional population, the result of a process of social substitution called Gentrification. In this sense, the present investigation investigates the urban and socioeconomic dynamics in relation to this phenomenon from the models of location, urban planning and theory of land rent of Marx. Thus, this research consists in evaluating whether urban renewal plans in the study area are designed for the social, economic and cultural integration of the sector or, on the contrary, exacerbate the problem of urban distribution and Social segregation.

Keywords

Urban renewal, historic center, urban economy, Gentrification, land rent, urban location.

JEL Classification: R14, R23.

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	8
1. RENOVACIÓN URBANA: EL CONCEPTO DE CIUDAD DESDE UNA REVISIÓN TEÓRICA DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA ESPACIAL Y EL URBANISMO	11
1.1 ¿QUÉ SE ENTIENDE POR CIUDAD?	
1.2 DE LA RENOVACIÓN URBANA Y LA GENTRIFICACIÓN.....	19
1.2.1 Renovación Urbana.....	16
1.2.2 Gentrificación.....	18
2. LA SUSCEPTIBILIDAD HISTÓRICA DE LA CANDELARIA: CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA Y DEMOGRÁFICA FRENTE A LAS ESTRATEGIAS DE RENOVACIÓN Y DESPLAZAMIENTO URBANO.....	31
2.1 TRANSFORMACIONES DEMOGRÁFICAS Y ESTRUCTURALES DEL CENTRO HISTÓRICO DE BOGOTÁ.....	32
2.2 POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE RENOVACIÓN URBANA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE BOGOTÁ.....	38
3. PLUSVALIA: DINAMICAS EN LA EVOLUCIÓN DEL SUELO Y PARTICIPACIÓN SOCIOECONOMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE BOGOTÁ 1990 – 2018.....	49
4. CONCLUSIONES.....	53
5. BIBLIOGRAFÍA	57

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Pilares del Desarrollo sostenible.....	18
Figura 2. Procesos de Transformación de la ciudad	24
Figura 3. Relación Poblacional Nacional, Rural y Urbana.....	38
Figura 4. Acciones Distritales de la ERU.....	42

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Definiciones de ciudad según la literatura.....	
Tabla 2. Densidad poblacional media en Bogotá 1900-2008	31
Tabla 3. Datos poblacionales de la Candelaria	41
Tabla 4. Testimonios de enajenación y expropiación inmobiliaria en el centro histórico de Bogotá	42
Tabla 5. Construcción en el centro y participación total de Bogotá según sus usos.....	48
Tabla 6. evolución relativa del precio del suelo en el centro tradicional y en el centro popular.....	49

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Área de estudio, localidad la candelaria	33
Mapa 2. Sectores residenciales de clases media, baja y Alta de la candelaria	47

INTRODUCCIÓN

La renovación urbana viene atada al proceso de globalización el cual ha conducido a una reestructuración productiva de la ciudad especialmente en los centros urbanos, generando así un impacto que no solo ha modificado la estructura espacial sino también social ; esta última ha experimentado una fase de sustitución poblacional conocida como Gentrificación producto de las intervenciones urbanísticas llevadas a cabo en zonas centrales y estratégicas de la ciudad, que en su gran mayoría presentan dificultades estructurales ya sean derivadas del deterioro, degradación o baja utilización productiva de la mismas.

El primer estudio de caso registrado de revitalización estructural del espacio urbano y gentrificación² se le atribuye a la socióloga Ruth Glass (1964) quien evidenció y describió procesos de suburbanización en Londres. La gentrificación como un paulatino fenómeno de aburguesamiento de aquellas zonas deprimidas en los centros urbanos surge en la época Posfordista, como un afán de los actores urbanísticos por la revalorización y recuperación económica del casco urbano de los centros históricos.

Según Sargatal este proceso se desarrolló en dos modelos de ciudad, el primer modelo de ciudad se desarrolló entre 1960 y 1970 a finales de la ciudad fordista, el segundo modelo se desarrollaría en los años siguientes a la década de 1970 en la ciudad posfordista (Sargatal, 2001, pág. 3). Adicionalmente argumenta que el primer modelo de ciudad surge a partir del decaimiento del modelo socio económico industrial tradicional, en el caso de las ciudades de Latinoamérica hace su aparición a inicios del siglo XX como consecuencia de variables demográficas, inversión en infraestructura y urbanismo.

Para Slater, referenciado por Salinas (2013) la incidencia de la Gentrificación va más allá de un desplazamiento directo o indirecto de grupos sociales con ingresos bajos otros factores como el mejoramiento del paisaje urbano, el mejoramiento de las condiciones sociales y la reinversión de capital constituyen parte de un conjunto teórico con mayor sustento (Salinas, 2013, pág. 5).

² El término *Gentrification* de origen anglosajón se deriva de “*gentry*” palabra que se refiere a una pequeña nobleza terrateniente en Inglaterra, por lo general suele traducirse al español como Gentrificación también interpretado como Aburguesamiento o elitización. De aquí en adelante nos referiremos al término como Gentrificación.

Respecto a los desplazamientos y fenómenos migratorios urbanos, Michael Pacione (1990) en su obra *“Urban problems: An Applied Urban Analysis”* Establece tres etapas en el proceso de sustitución de una clase social por otra en un espacio geográfico determinado:

- Abandono de clases medias y altas del sector.
- Repoblación de clases populares.
- Renovación o revitalización económica articulada por una revalorización y sustitución poblacional.

Este proceso puede presentarse de manera directa o indirecta, un primer proceso se da cuando una población de recursos bajos recibe una remuneración monetaria a cambio de sus predios, obedece a un proceso directo, en otras palabras el desplazamiento social se lleva a cabo en un momento previo a la transformación de la zona que se prevé intervenir. En contra parte, el proceso es indirecto cuando posteriormente a la renovación urbana el costo de vida y el costo de los usos del suelo aumentan, es ahí donde se reflejan desplazamientos de la población tradicional de la zona.

En Bogotá la gentrificación hace su aparición en la década de los cincuenta mediante dos hechos determinantes, El primero es la implementación del modelo de industrialización por el modelo de sustitución de importaciones, una transición que obedece a la gran depresión económica y a la segunda guerra mundial. Segundo, el bogotazo deja a su paso daños irreversibles en la estructura espacial del centro histórico, para dicha época gran parte de la población se traslada a zonas periféricas de la ciudad. Un par de décadas más tarde en los años 70 el modelo neoliberal empieza a tomar fuerza y es en la década de los 90 donde se instaura el modelo de apertura económica de cesar Gaviria abriendo las puertas del centro a una modernización y globalización inminente.

La candelaria, centro histórico de Bogotá no podría ser la excepción ni mucho menos indiferente a dicho fenómeno, desde su fundación en el siglo XVI hasta su auge a mediados del siglo XIX simbolizo ser el lugar más representativo para la ciudad, siendo el eje principal de las configuraciones urbanísticas donde se cimientan las actividades gubernamentales, financieras, administrativas, comerciales y residenciales, esta última encabezada por la clase oligarca.

Sin embargo a finales del siglo XIX se inmerge en un decaimiento social y deterioro de las estructuras físicas. Para finales del siglo XX experimenta una plusvalía debido a su reconocimiento

como espacio histórico y patrimonial. Ciertas características como su polifuncionalidad, privilegiada localización al ser el nexo articulador con el resto de la ciudad y por supuesto su escasez hace de ella el lugar idóneo y con mayor susceptibilidad al fenómeno de gentrificación.

Lefebvre (1968) en su obra *“Le Droit à la ville”* introduce un nuevo concepto en materia de planificación urbana y economía espacial, fundamentado en el modelo neoliberal el cual supone en la población un cambio socio-espacial a través de la urbanización, donde el valor de un bien es considerado una mercancía dada una transición de valor de uso a valor de cambio. Al igual aboga por una ciudad en donde los habitantes sean dueños de la misma, desincentivando así el aumento de ganancias por medio de la acumulación de los agentes capitalistas.

Así surge una reflexión que invita a cuestionar la actual tendencia generalizada de urbanización y sus posibles repercusiones para los grupos sociales del eje urbano, siendo una premisa idónea para esta investigación en la que se halla un incentivo para indagar e interpretar los fenómenos de migración social en el centro histórico de Bogotá. Por lo anterior, se gestó la necesidad de llevar a cabo una revisión detallada de la bibliografía y literatura existente respecto a la renovación urbana y por consecuente a la gentrificación como un fenómeno socio económico, ya que existe un vacío en la configuración, dinámicas urbanas y económicas sobre las cuales se construyó la capital.

1. RENOVACIÓN URBANA: EL CONCEPTO DE CIUDAD DESDE UNA REVISIÓN TEÓRICA DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA ESPACIAL Y EL URBANISMO

Las intervenciones urbanísticas en ciudades y centros urbanos han generado gran interés y han sido pieza de debate y discusión en las últimas décadas. A partir de la década del setenta las crisis económicas cíclicas presentadas en el sector de la construcción y las diversas crisis urbanas han desencadenado en un abandono de extensas y múltiples áreas en sectores tradicionales de las ciudades, en especial en los cascos antiguos. Siendo la ciudad un fenómeno natural y escenario arraigado a nuestra historia y civilización es inminente la necesidad de ser analizada y estudiada como un fenómeno económico específico, a pesar de los grandes esfuerzos del urbanismo por cimentar un cuerpo doctrinal y teórico de principios específicos aún existen fisuras y vacíos.

La economía urbana da luz a la aplicación de principios económicos al objeto de ciudad, más que un análisis lo urbano es un paradigma interpretativo de la realidad siendo a su vez un modelo original de organización de las actividades económicas y del trabajo social (Camagni, 2005, págs. 12-14). Esto constituye una herramienta indispensable en nuestro estudio de caso, en especial para interpretar la tercerización como un proceso por medio del cual existe una sustitución de usos en el tejido urbano por otros más rentables, en donde la apropiación de estos nuevos usos urbanos generalmente está dada por una condición de centralidad.

Este capítulo se desarrollará en dos secciones, la primera buscará definir el concepto de ciudad desde el urbanismo y la Teoría económica espacial. En la segunda parte se profundizará en el concepto de renovación urbana y gentrificación y sus debidas interpretaciones desde la literatura.

1.1 ¿QUÉ SE ENTIENDE POR CIUDAD?

La definición de ciudad suscita heterogeneas apreciaciones y formulaciones, quizás el común denominador converge en el concepto de ser el lugar de asentamiento humano donde se establecen relaciones sociales por medio de actividades comerciales e industriales. Sin embargo esta no es una concepción universal ni mucho menos válida para cualquier lugar y momento, pues no es lo mismo hablar de ciudad “medieval” o ciudad “moderna” ya que existe un adjetivo para cada contexto histórico, específico y concreto. Existen variadas definiciones por parte de diversos

autores que abordan el concepto de ciudad la Tabla 1. Organizada en matriz agrupa algunas visiones concebidas desde el urbanismo.

Tabla 1. Definiciones de ciudad según la literatura

Autor	Definición
Wirth (1938, pág. 4)	“La ciudad es un asentamiento relativamente grande, denso y permanente de individuos socialmente diferentes. En ella se produce mecánica y espontáneamente heterogeneidad, división del trabajo y un modo de vida diferente, opuesto al que se da en las comunidades rurales pequeñas”.
Lynch (1960, pág. 11)	“El conocimiento de una ciudad es función de la imaginabilidad de sus habitantes, esto es el alcance hasta el que una ciudad produce una fuerte impresión en los individuos en los que en ella habitan. La imaginabilidad se relaciona a la noción de legibilidad, que significa hasta qué punto las partes de la ciudad pueden reconocerse y organizarse de un modo coherente, a partir de las sendas, bordes, distritos, nodos o hitos, que deben estar profundamente diferenciados”.
Yi fu tuan (1972)	“La ciudad queda definida por la perspectiva experiencial de sus habitantes, las diferentes formas de comprender y elaborar una realidad. Es así que se reconstruye el aprendizaje del espacio y su transformación en lugar, concebido como un foco con significación o intención determinada cultural o individualmente”.
Alesandri carlos (1992)	“La ciudad es la expresión más contundente del proceso de producción de la humanidad sobre la égida de las relaciones desencadenadas por la formación económica y social capitalista. Es un modo de vivir, de pensar y también de sentir. Es también un campo privilegiado de la lucha de clases y movimientos sociales de todo tipo, que cuestionan la normatización de la ciudad y de la vida urbana. Aparece como materialidad, producto del proceso de trabajo, de su división técnica y social. Es materialización de las relaciones de la historia de los hombres, normatizada por ideología; es forma de pensar, sentir, consumir; es modo de vida, una vida contradictoria. La ciudad representa trabajo materializado, al mismo tiempo que representa una determinada forma del proceso de producción y reproducción de un sistema específico, por los tanto la ciudad es también una forma de apropiación del espacio urbano producido”

Fuente: Elaboración Propia en base a recopilación literaria.

Hoy en día las ciudades tienden a expandirse más allá de sus límites, a pesar de las demarcaciones históricas originales suelen llegar a espacios de otras ciudades conjugándose así en extensas áreas metropolitanas, ocasionando fallas de cobertura administrativa, tributaria, mantenimiento e infraestructura. Rosario Bottino (2009) en su investigación *“La ciudad y la urbanización”* interpreta la urbanización como “un proceso que concentra a la población y las actividades en las ciudades, lo que conlleva cambios no sólo demográficos, sino también económicos, culturales, haciendo parte de las políticas de Estado” (Bottino, 2009, pág. 3).

la urbanización significó el paso de una sociedad rural a una sociedad más urbana, es decir en un crecimiento más acelerado de la población urbana sobre la población rural, la teoría económica plantea tres condiciones claves en los procesos de urbanización: en primera medida debe haber un incremento sostenido y prolongado del ingreso per cápita, en segundo lugar debe haber presencia de una elasticidad del ingreso menor a 1,0 para los productos del campo y finalmente la existencia de economías de aglomeración para la producción de bienes y servicios no agrícolas.

El urbanismo desarrollado como una teoría de organización bajo el principio de jerarquía va más allá de un sistema de ciudades en red que asciende desde lo local a lo regional, ya que ha sido un eje articulador entre los grupos poblacionales y verazmente es el puente que conduce a los grupos poblacionales hacia la ciudad, no solo como un ente o espacio donde se desenvuelve el ser humano por tanto así la ciudad debe ser vista y asimilada como un derecho para todo individuo , en palabras del sociólogo urbano Robert Park :

La ciudad es el intento más coherente y en general más Sagrado del hombre por rehacer el mundo en el que vive de acuerdo con sus deseos más profundos (...) Pero si la ciudad es el mundo creado por el hombre, también es el mundo en el que esta desde entonces condenado a vivir. Así pues, indirectamente y sin ninguna conciencia clara de la naturaleza de su tarea, al crear la ciudad el hombre se ha recreado a sí mismo. (Park, 1967, pág. 3)

De acuerdo a Park , David Harvey (2012) argumenta “el tipo de ciudad que queremos no puede separarse del tipo de personas que queremos ser, el tipo de relaciones sociales que pretendemos, las relaciones con la naturaleza que apreciamos, el estilo de vida que deseamos y los valores estéticos que respetamos” (Harvey, 2012, pág. 19), de este modo Harvey en su obra “*Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*” expone que la configuración de ciudad, en primera medida se basa en el acceso individual a los recursos que esta administra y resguarda asegurando que debe existir un empoderamiento contractual sujeto a una reinención colectiva sobre el proceso de urbanización, Harvey concuerda con Robert Park al identificar una notoria falta de apropiación en la construcción de los núcleos urbanos (Harvey, 2012, págs. 20-21).

En el siglo XIX inicia lo que se conoció como “urbanización actual”, en su momento bastante cuestionada por Engels (1845) en su obra “*The Condition of the Working Class in England*”, dicha aceleración en el proceso de urbanización obedeció en primer lugar a la revolución industrial y agrícola y por supuesto al consecuente aumento poblacional que desencadenó un colapso en la estructura demográfica, Cabe aclarar que este es un hecho diferencial que nace de un cambio en el modelo económico y social más que de un acontecimiento espacial y temporal.

En la primera gran etapa de la revolución industrial el desarrollo tecnológico y la innovación impulsó la apertura de vías y canales comerciales librecambistas, en la segunda y tercera etapa de la migración interna y externa favoreció el proceso de urbanización, para mediados del siglo XX los países subdesarrollados evidenciaron una gran concentración de población en los centros urbanos, en contraste Rosario Bottino refiriéndose a este acontecimiento señala:

El motor de la urbanización ha sido no tanto el desarrollo industrial, sino la búsqueda de mejores condiciones de vida en el medio urbano, unido a un deterioro del medio rural (...) otras causas significativas son los conflictos, la degradación de la tierra y el agotamiento de los recursos naturales (Bottino, 2009, págs. 3-4)

A pesar de ello varios autores señalan a la revolución industrial como la principal causa de la aparición de la ciudad, como un espacio moderno donde la calidad de vida es superior dada la accesibilidad a servicios de salud y educación. Pero si algo es irrefutable es que la proliferación de las fábricas en ciudades y zonas industriales desencadenó en un éxodo del campo a la ciudad debido a la constante demanda de mano de obra.

Mijailov (1998) en su libro “*la revolución Industrial*” afirma que si bien los campesinos de la época lograron liberarse del yugo feudal, de igual forma fueron despojados de los medios de producción específicamente de la tierra, siendo esta su medio principal de subsistencia, es ahí donde estas prematuras concentraciones de la tierra vislumbran ápices de la aparición de formación de la renta potencial diferencial y con ella la especulación por parte de monopolios y oligopolios mediante la concentración y asimetría de información en el mercado del suelo.

El crecimiento urbano es un hecho que se da en todas las regiones del planeta desde los primeros asentamientos de grupos sociales pasando por la revolución agrícola e industrial hasta la ciudad

contemporánea, hasta hoy el proceso no se ha detenido, aunque con mayor presencia en los países en vía de desarrollo que en los países desarrollados donde es casi nulo. Por tanto en la medida que las sociedades se inmergen en la industrialización las grandes ciudades tienden a implementar centros secundarios de concentración urbana, un apogeo que desencadena un elevado crecimiento demográfico y espacial, en evidencia:

En 1950 sólo la ciudad de Nueva York poseía más de 10 millones de habitantes, en 2015 se registró 21 millones de habitantes, y el número de zonas urbanas con poblaciones entre 5 y 10 millones de habitantes crecerá de 7 a 37. Ello ocurrirá en los países en desarrollo, los menos preparados para procurar transporte, vivienda, agua y drenaje. África y Asia, rurales ahora en más de 2/3, se habrán urbanizado un 50% en 2025. Las poblaciones urbanas nunca se habían extendido tan rápidamente (Geographic, 2002).

En el informe realizado por National Geographic (2002) titulado “*Megalópolis: el mundo urbano que viene*” respecto a los procesos de urbanización concluye lo siguiente:

- La urbanización total no implica que toda la población de un determinado espacio geográfico se concentre solo en las ciudades.
- La población rural será menor en comparación con la urbana y tendrá mayor susceptibilidad a la influencia de la ciudad al carecer de autonomía y decisión propia.

Roberto Camagni en su libro “*Economía Urbana*” (2005) hace una caracterización sobre los principios fundamentales de la teoría económica para argumentar una nueva visión de la economía urbana y del concepto de ciudad, visto desde una relación función y finalidad en el marco de un sistema de organización productivo, para el autor esta relación está fundada como Ciudad – Maquina (2005, págs. 5-10). A pesar de ello la historia económica ha concebido variadas visiones, por ejemplo para la tradición marxista esta representación viene atada a la idea de una ciudad - mercado de índole industrial.

Manuel Castells (1974) en su libro “*La cuestión Urbana*” aborda las contradicciones sociales urbanas por medio de una crítica ideológica en fundamento al materialismo histórico y sugiere una relación Ciudad – Consumo donde la más propicia reciprocidad está en la reproducción de la

fuerza laboral. Un enfoque más generalizado y tal vez con mayor cobertura es sintetizado por Allen Scott (1988) donde la Ciudad emerge como el espacio idóneo de la producción industrial.

Max weber (2012) en *“Sociología del poder: los tipos de Dominación”* presenta un argumento funcionalista de la ciudad desde una perspectiva económica, como un asentamiento donde los residentes perciben sus rentas por medio de una actividad industrial multilateral y cubren sus necesidades esencialmente por una actividad regular de intercambios de bienes, weber citado por Bettin (1979) describe la ciudad en sentido económico:

Cuando la población local satisface una parte económicamente relevante de su demanda diaria en el mercado local y una parte también esencial mediante productos que los habitantes de la localidad y la población de los alrededores producen o adquieren para colocarlos en el mercado. Toda ciudad en el sentido que aquí damos a la palabra es una “localidad de mercado”, es decir, cuenta como centro económico del asentamiento con un mercado local, en el cual, en virtud de una especialización permanente de la producción económica, también la población no urbana se abastece de productos industriales o de artículos de comercio o de ambos, y, como es natural, los habitantes de la ciudad intercambian los productos especiales de sus economías respectivas y satisfacen de este modo sus necesidades (Bettin, 1979, pág. 16).

Roberto Camagni en lo que denomina “la contradicción ciudad-campo” plantea tres mecanismos en la especialización funcional y transferencia del excedente agrícola a la ciudad, primeramente identifica el caso de los impuestos sobre los productos agrícolas en términos reales, lo que responde a lo que según él es un acto de “fuerza” y “Dominio”. El segundo mecanismo coercitivo es la fijación de los precios relativos y términos de intercambio entre campo y ciudad enfatizando en el caso de una economía colectiva. El tercer y último mecanismo de transferencia es a través del mercado quien fija los precios y factores de producción mediante un modelo de competencia y no precisamente obedece a un carácter coercitivo como los dos mecanismos iniciales ya que esta fijación proviene de criterios objetivos como los costos relativos, escasez y utilidad relativa (2005, pág. 19).

Sobre la base de los planteamientos anteriores Adam Smith en su obra *“Investigación De La Naturaleza y Causa de la riqueza de las naciones”* discute dicha contradicción entre ciudad – campo referenciando una ruptura en el modelo de competencia debido a inconsistencias en los

métodos de intercambio entre campo y ciudad, argumenta que existe una tendencia marcada por parte de los productores industriales de asociarse o ponerse de acuerdo para crear monopolios y así aumentar los precios de su producto, lo cual directamente perjudica a los productores agrícolas quienes son fragmentados disminuyendo así sus posibilidades de agregación. (1977, pág. 124:126)

En consecuencia, al interior de las relaciones de mercado e intercambio se le suma la aparición de un elemento de dominación que se apropia de la ciudad hasta convertirse en una característica de la misma, el principio de aglomeración conjuga la rápida y eficaz circulación de la información, la proximidad y la fácil interacción permitiendo la creación de rentas monopolísticas, como resultado la ciudad desarrolla una ventaja comparativa frente al campo o a la no ciudad ejerciendo un dominio y control territorial, hecho que Samuel Jaramillo cuestiona en el documento “*Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías*” (2003) donde cuestiona el precio monetario y la creación de rentas monopolísticas, Jaramillo afirma:

La tierra en sí misma no es un producto del esfuerzo de la sociedad. La tierra no se produce, literalmente, sino que aparece como un don de la naturaleza. Y sin embargo en la sociedad moderna, en la sociedad capitalista, opera como una mercancía. Tiene un precio monetario y se intercambia con las mercancías verdaderas. ¿Cómo puede tener la tierra un precio si no tiene valor? (Jaramillo, 2003, págs. 3-4).

La escuela clásica ha explicado esta pregunta a través de la teoría de la renta utilizando como mecanismo la “capitalización de la renta”³, en consideración la ciudad ejerce un control en los precios relativos de los bienes industriales y agrícolas y por ende el control sobre la distribución territorial de la renta, dadas las condiciones anteriores la ciudad adquiere un poder de elección e implementación sobre la tecnología siendo esta un factor determinante e influyente en la distribución de renta de los factores de producción.

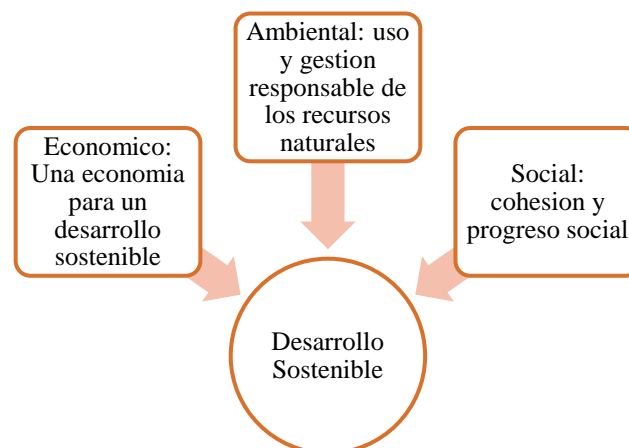
Si bien la teoría económica espacial ha logrado modelar y desarrollar un cuerpo teórico, doctrinal, y robusto algunos académicos cuestionan una cierta negligencia por parte del economista frente a temas de inversión y urbanización, particularmente en vivienda frente a esto David Harvey afirma lo siguiente:

³ Véase Jaramillo (2003, págs. 3-4).

La economía urbana es pues un tema al que se dedican economistas de segunda fila, mientras que los más brillantes aplican sus habilidades macroeconómicas en otros terrenos, e incluso cuando prestan atención a los procesos urbanos, los presentan como si las reorganizaciones espaciales, el desarrollo regional y la construcción de ciudades fueran meros resultados de procesos a mayor escala que no se ven afectados apenas por lo que producen (Harvey, 2012, pág. 52).

La planificación urbana como herramienta es un agente crucial en la construcción del desarrollo local sostenible, sin ella el inminente crecimiento urbano multiplica la urbanización voluntaria y la propagación de asentamiento irregulares o “zonas de barrios”⁴, siendo esta una gran fuente del impacto medioambiental. Según el Informe *Brundtland*⁵ el desarrollo sostenible es aquel que “satisface las necesidades de la generación presente, sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras para satisfacer sus propias necesidades”. Extebarria & Aguado (2003) en su artículo “*La planificación urbana sostenible*” coinciden con el informe *Brundtland* en la integración de lo que se considera como una articulación tridimensional en el desarrollo y sostenibilidad urbana conformado por los vectores: Económico, social y ecológico (Ver figura 1).

Figura 1: Pilares del Desarrollo sostenible



Fuente: tomado de (Extebarria Miguel & Aguado Moralejo, 2003, pág. 645)

⁴Para (Wiesenfeld, 1997, pág. 68) las zonas de barrios: constituyen un sector o área geográfica segregado de los servicios urbanos, en el que un grupo de familias, cuyos ingresos son insuficientes para acceder al mercado inmobiliario formal, se apropian de un terreno en el que se realizan actividades constructivas, y desarrollan procesos psicosociales, producto de las actividades e interacciones de los pobladores entre sí y con el entorno circundante, que conducen a transformaciones personales, sociales y ambientales.

⁵ Documento elaborado por Gro Harlem *Brundtland* en 1987 para la Comisión Mundial de Medio Ambiente, titulado “Nuestro Futuro Común”.

La figura 1 explica la importancia de la sostenibilidad, está basada en un sistema económico que garantice la viabilidad y protección del medio ambiente, la sostenibilidad dispuesta como un objetivo de alcance mundial que trascienda más allá del desarrollo local y regional, por lo tanto es primordial la implementación y ejecución efectiva de políticas de conservación ambiental que reduzcan el consumo de recursos naturales.

Para finalizar, la ciudad contiene dentro de si las relaciones productivas de los núcleos poblacionales y a su vez debe responder a una relación político administrativa urbanizada, ahora para precisar respecto a la brecha creada por la contradicción ciudad campo podemos asegurar que la ciudad no se mantendrá por encima perpetuamente sobre la no-ciudad, pues a futuro la progresión en la homogenización de las relaciones del territorio junto con la difusión en implementación total de la tecnología y telecomunicaciones permitirá una equitativa accesibilidad a la información y a su capacidad de utilización económica en cualquier territorio o espacio geográfico.

1.2 DE LA RENOVACIÓN URBANA Y LA GENTRIFICACIÓN

1.2.1 Renovación Urbana

El concepto de renovación urbana puede entenderse como un instrumento de dirección y administración del suelo el cual se fundamenta en mejorar las condiciones de las estructuras físicas y componentes de la ciudad, su principal objetivo es lograr un reordenamiento estructural y armónico de zonas estratégicamente ubicadas que presentan degradación del espacio libre o edificado, zonas que dada su condición de sub-utilización no solo han perjudicado la calidad y capacidad habitacional de un sector, sino que también presentan deterioro de las actividades comerciales y sociales.

La primera aparición de la renovación urbana se remonta a la transición de la ciudad medieval a la ciudad industrial del siglo XIX, dicha transición se traza a partir de las nacientes tendencias e influencias urbanas como lo fueron la aparición de los medios de transporte público, la extensión de la urbe, el ensanche de vías de comunicación y el saneamiento. Para la década de 1850 las

intervenciones urbanas ejercen un protagonismo importante en Europa, Francia desempeña un papel importante en políticas de renovación urbana.

La implementación de estrategias de renovación en la ciudad de París propuestas por el barón *Hausman* generaron un vuelco urbanístico importante, para la época los proyectos de renovación involucraban la demolición de aproximadamente 50.000 viviendas, según los argumentos del sociólogo Henri Coing, entre 1852 y 1870 la masiva demolición de estructuras residenciales estaban justificadas bajo la premisa de que aquellas áreas residenciales se caracterizaban por ser construcciones degradadas, trayendo así condiciones indignas de las áreas habitadas (Rincon Avellaneda, 2006, pág. 10).

Para las décadas del 1950 y 1960 la renovación urbana trajo consigo un rasgo devastador en lo físico pero sobre todo en lo humano, tras la eliminación o destrucción física de una zona intervenida el desplazamiento de los habitantes tradicionales del sector se hace recurrente por no decir constante y como denominador común los grupos sociales tienden a trasladarse a la periferia, expandiendo de tal manera la frontera urbana y a mediano plazo propagando la creación irregular de zonas no aptas para ser habitadas.

Para la década de los 80 se plantea una nueva concepción respecto a la definición de renovación urbana, Pierre Merlín citado por Rincón Avellaneda (2006) define la renovación urbana como “demolición con miras a una nueva construcción de un sector urbano ocupado” (Rincon Avellaneda, 2006, pág. 36) , lo que suscita en sí no solo a la recuperación de áreas previamente habitadas sino también auspicia aún más el crecimiento urbano y por consecuente el fin de las ciudades mono céntricas de límites espaciales, organizadas en un conjunto unitario.

En base al previo argumento nacen nuevas pautas sociales, económicas y políticas para el comienzo de nuevas relaciones entre las distintas partes de la ciudad al igual que en el establecimiento de una nueva relación con el territorio, esta última por lo general acarrea problemas referentes a la construcción de la periferia y su relación con los centros históricos. En respuesta, en el transcurso de la década de 1980 surgen ciertas críticas que permiten avanzar en una nueva conceptualización de la renovación urbana, bajo el lema “*Ciudades para vivir*” la

campaña europea del renacimiento de la ciudad del consejo de Europa propone el concepto de “Rehabilitación integrada” y lo define como:

El conjunto de actuaciones coherentes y programadas tendientes a potenciar los valores socioeconómicos, ambientales, edificatorios y funcionales de determinadas áreas urbanas y rurales, con la finalidad de elevar la calidad de vida de la población residente, mediante alternativas para la mejora de las condiciones del soporte físico, la elevación de los niveles de habitabilidad y uso, la dotación de equipamientos comunitarios, servicios y espacios libres de disfrute público (Campesino Fernandez, 1989).

En el caso de Latinoamérica la renovación urbana está sujeta al proceso de urbanización e industrialización, que ha sido un proceso lento y tardío el cual se desarrolló en medio de una economía de libre mercado que se manifiesta principalmente en las zonas centrales y de periferia urbana, algunos teóricos sitúan esta urbanización para las ciudades del tercer mundo en la década de los noventa, en este contexto las ciudades eliminan ciertas restricciones en los usos y renta del suelo mientras que las empresas inmobiliarias y constructoras privadas se adueñan de las grandes producciones de cantidades de vivienda, hecho que socava profundamente en fenómenos migratorios y de Gentrificación.

A lo largo de este proceso de urbanización las ciudades y metrópolis latinoamericanas han experimentado varios procesos de reestructuración de sus áreas urbanas centrales, los cuales se deben en gran medida a la generalizada adopción de reformas y políticas neoliberales dispuestas en las décadas 70s y 80s, en donde la apertura económica, la liberación de los mercados, la globalización económica y la inversión privada ejercen un gran protagonismo.

Los gobiernos nacionales, regionales y locales denotan un especial interés en la promoción de transformaciones estructurales progresivas, para así aumentar el potencial de retorno económico para inversión financiera global y local de los mercados inmobiliarios (Smith N. , 2002, págs. 427-450) , el modelo administrativo de urbanismo pro-empresarial se hace correlato de Latinoamérica en asociación con agentes inmobiliarios que se adhieren a una marcada orientación de modelo

privado que busca la mercantilización del espacio urbano en especial en aquellas zonas históricas ya que son aquellas con mayor retorno potencial o *rent Gap*⁶ de inversión inmobiliaria.

Es evidente que el impacto territorial de las fuerzas económicas y sus transformaciones cada vez más agresivas representaron en su debido momento una tendencia casi inexorable hacia el neoliberalismo, cuyo escenario principal fueron y siguen siendo las ciudades, así mismo el dinamismo social y económico que enfrentaban las ciudades fueron determinantes en los cambios más importantes dentro del escenario territorial, fenómenos como el crecimiento y las nuevas modalidades de expansión metropolitana, donde la sub urbanización, la policentralización, la polarización social, la segregación residencial y la fragmentación de la estructura urbana aparecen como rasgos destacados de una nueva geografía urbana.

En este nuevo escenario de geografía urbana, Monzalvo (2012) en su investigación “*Renovación urbana sostenible*” aborda el tema de la renovación urbana desde una perspectiva de sostenibilidad, citando a (Schipper Lee, 1992) :

El concepto de desarrollo sostenible es un modelo de desarrollo que propone una relación entre el hombre y la naturaleza que permitiría a las sociedades actuales y futuras satisfacer sus necesidades y mantener su calidad de vida, conservando y restaurando los recursos naturales” esto se debe según el argumento principal de la investigación a la importancia de la ciudad como centro de la actividad poblacional donde comienza el crecimiento económico y donde surge una dinámica entre consumo y producción acarreado consecuencias ambientales, sociales, y económicas por ende son un problema prioritario en la búsqueda del desarrollo sostenible (Monzalvo, 2012, pág. 34).

Monzalvo concluye que la renovación urbana sostenible como política pública permite controlar el crecimiento territorial y a su vez aporta una protección ambiental, esta interpretación a la luz de un modelo de desarrollo en el cual la renovación urbana se pone por encima del crecimiento urbano en nuevos territorios, sin embargo el modelo de crecimiento puede considerarse como una

⁶ El concepto *Rent gap* o brecha de renta es introducido por Neil Smith en su obra "*Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People*" en (1979), en esencia el termino hace referencia a la medida de diferencia entre el valor real de un sitio y su valor potencial en el “mejor uso”, cuando se determina que la brecha de renta general en un área es grande, se sugiere que el área se someterá a la gentrificación a medida que los desarrolladores identifiquen esta diferencia como una oportunidad económica para capitalizar.

estrategia de sostenibilidad urbana pero la intervención de la renovación urbana en cada proyecto permite optimizar recursos materiales y energéticos lo que eleva el índice de calidad de la ciudad.

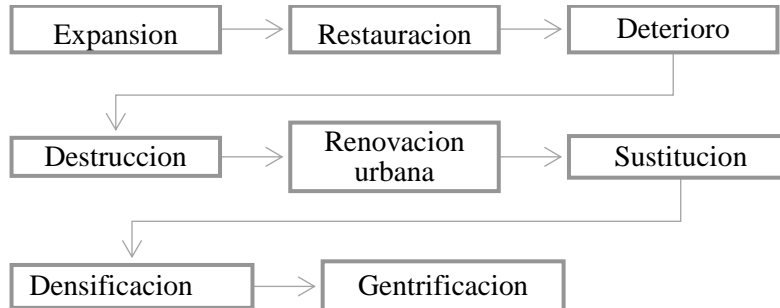
la renovación como instrumento de planificación urbana no cumple un reiterado patrón de traer consigo solamente efectos negativos, por el contrario varias de las nuevas zonas que anteriormente eran catalogadas como periferia se vuelven atractivas para las actividades comerciales y servicios que demanda que la nueva población que se asienta en el nuevo territorio, creando de esta manera nuevas centralidades y abriendo camino a una ciudad policéntrica, “que satisface en distintas localizaciones y con distinta densidad de uso las necesidades de vivienda, empleo y acceso a servicios de una población en aumento y con creciente diversidad de preferencias y capacidad adquisitiva” (Rojas, 2004, pág. 4).

Por su parte, las áreas tradicionales dejan de ser el escenario de las principales actividades sociales, comerciales, empresariales, educativas, pues mientras estas actividades se trasladan buscando la diversificación de sus actividades, las áreas tradicionales empiezan a ser sede de actividades tanto residenciales como económicas mucho menos productivas y competitivas, incluso informales, perdiendo el dinamismo que requiere la ciudad, claro está dependiendo de cada caso en particular.

Como hemos visto hasta ahora la transición evolutiva de las ciudades trae consigo nuevos retos, requerimientos y exigencias, bien sean sociales, políticas, económicas, culturales, demográficas o de morfogénesis, juntas moldean y transforman de acuerdo a sus necesidades la estructura o figura espacial de la urbe, en este orden de ideas existe una transición evolutiva de la ciudad y se reconocen tres tipos de transformación territorial: crecimiento, conversión y eliminación, cada una responde a diferentes tipos de proceso según sean las condiciones y el caso específico para cada ciudad, aun así no son totalmente independientes ya que pueden presentarse de manera combinada.

La Figura 2 describe los procesos de transformación territorial, en primer lugar es el crecimiento el proceso con mayor recurrencia puesto que se relaciona directamente con el crecimiento poblacional así la expansión como fenómeno conduce al incremento del área o territorio. En segundo lugar el proceso de conversión por su parte se refiere a la modificación física de las estructuras espaciales de la ciudad o de los elementos que la componen, por último el proceso de eliminación implica la anulación o destrucción total de una parte de la ciudad.

Figura 2: Procesos de Transformación de la ciudad



Fuente: elaboración Propia.

La renovación urbana se diferencia de otros procesos de intervención en la ciudad como la rehabilitación, sustitución o actualización por la magnitud de la intervención, es decir su condición de escala urbana, por su parte el sociólogo Hans Harms (2004) relaciona la renovación urbana con los procesos de saneamiento urbano, considera tanto el proceso de demolición y nueva construcción tan innato al concepto como la recuperación de estructuras viables

1.2.2 Gentrificación

La gentrificación Como fenómeno urbano surge en el periodo de la postguerra, siendo esta el resultado de las dinámicas del capitalismo Posfordista de la segunda mitad del siglo XX, sin embargo tiene prematuras apariciones al periodo en mención, Friedrich Engels en su obra *“The housing Question”* evidenció procesos de sustitución social en barrios obreros de la Inglaterra industrial del siglo XIX, Engels prestaba especial atención a los efectos sociales de la geografía urbana, incluso utilizo el término *“Hausmann”* para referirse a las intervenciones urbanísticas llevadas a cabo en Inglaterra de mediados del siglo XIX, Engels citado por Neil Smith, interpretó de forma más general el proceso como:

Entiendo por *“Hausmann”* la práctica generalizada de abrir brechas en los barrios obreros, particularmente en aquellos situados en el centro de nuestras grandes ciudades, ya responda esto a un interés por la salud pública o el embellecimiento, o bien a una demanda de grandes locales de negocios en el centro urbano, o bien a las necesidades de transporte [...] Cualquiera que sea el

motivo invocado, el resultado es en todas partes el mismo: las callejuelas y los callejones sin salida más escandalosos desaparecen y la burguesía se glorifica con un resultado tan grandioso (Smith N. , 2012, págs. 80-81).

Como esta, algunas experiencias previas al proceso de gentrificación pueden considerarse precursoras, en el siglo XIX lo más parecido puede relacionarse con términos utilizados para la época como el ya mencionado “*hausmann*”, “mejoras” o “aburguesamiento”, de todos modos no fue el periodo de la posguerra el inicio de estas políticas de desplazamiento, las extensas recuperaciones y reconstrucciones de las zonas urbanas deprimidas a inicio de la década de 1950 como las experiencias en ese mismo siglo en París y Londres fueron únicas, diseñadas bajo un ambiente de confluencia político cuyo objetivo iba más allá de una oportunidad económica de perseguir ganancias por medio de la remodelación estructural, en preponderancia estaba la implementación de políticas de renovación urbana que conjugadas permitían ejercer un control burgués total de la ciudad.

Muchas de las mejoras o políticas de renovación urbana por así llamarlas fueron replicadas en otros centros urbanos importantes de Europa como Madrid, Berlín y Edimburgo, algunas intervenciones de distinta manera, con un menor impacto y escala a las vistas en París y Londres, para comienzos del siglo XX no se registraron intervenciones o mejoras urbanísticas importantes ni un aburguesamiento elevado que modificase el paisaje urbano.

En el periodo de posguerra surge una sincronía en las intervenciones urbanas, en el año 1960 el concepto *Gentrificación* es acuñado y comienza a adquirir una noción clara, (Smith N. , 2012, págs. 84-85) hace referencia al *Greenwich village* en Nueva York donde la gentrificación se asociaba a una creciente “contracultura”, también señala manifestaciones gentrificadoras en el barrio Glebe en Sídney en donde la desinversión sostenida, la llegada de inmigrantes y la volatilidad en el precio y regulación de los alquileres se confabularon junto a la aparición de una nueva clase media para desencadenar posteriores desplazamientos poblacionales, procesos que tuvieron lugar en Europa, Australia y Norte América.

No solamente las grandes ciudades experimentaron estos procesos de gentrificación, Smith (2012, pág. 86) hace referencia a un estudio llevado a cabo por el *Urban land state institute* en 1976, el

cual concluía que cerca de la mitad de las 260 ciudades de los estados unidos con una población superior a 50.000 personas estaban experimentando procesos de gentrificación. Los procesos de renovación urbana que observo Ruth Glass en Londres a principios de los años sesenta que en su momento representaron algunos desarrollos en el mercado de suelo y vivienda ya no hacen parte de esta nueva realidad, ahora la gentrificación es proclive a ser un tejido residencial integral enmarcada en reestructuración urbana mucho más amplia.

Neil Smith trae a debate las discusiones de dos tendencias presentes en la década de los ochenta principalmente fundamentada en transiciones del pensamiento político económico, de un lado la tendencia a una decisión cultural e individual en la demanda de consumo por otro lugar la tendencia a priorizar el capital, las clases y las transformaciones de la estructura de la producción social (2012, págs. 88-90), Chris Hammet argumenta que en primera medida la gentrificación aparece como un novedoso proceso vanguardista en la reestructuración metropolitana contemporánea, en segundo lugar, mientras la gentrificación produce desplazamiento a su vez expone importantes cuestiones vinculadas a la pertenencia de políticas urbanas, tercero como fenómeno urbano la gentrificación “ (...) desafía claramente las teorías tradicionales de la Escuela de Chicago, la tradición de la Ecología Social o la Escuela positivista de Economía Urbana de postguerra” (Smith N. , 2012, pág. 90), ya que estas escuelas de pensamiento no traían a consideración la posibilidad de un previsto retorno a la ciudad.

Las transformaciones urbanas se fueron desarrollando en medio de cambios económicos y políticos, pero la base teórica explicativa a la gentrificación responde a dos posturas, desde la teoría marxista, Neil Smith (1979) señala que este fenómeno surge con la oferta de vivienda orientada a grupos de altos ingresos, las entidades inmobiliarias e instituciones financieras por medio de análisis del mercado del suelo prevén el momento indicado para ejecutar esta oferta en el centro urbano deteriorado en búsqueda del *Rent gap* en donde la gentrificación es producto del oligopolio de la renta urbana, siendo el suelo atrayente para nuevos pobladores (gentrificadores) por el capital invertido en su mejoramiento.

Otra postura contenida obedece a un enfoque cultural, David Ley (1986) argumenta que la gentrificación es producto de la reestructuración demográfica y sociocultural de las ciudades

posmodernas, las transformaciones económicas del capitalismo crea una nueva clase social con una perspectiva urbanística orientada a la cultura e historia que acompaña a las edificaciones históricas, siendo los lugares centrales los elegidos para residir por la cantidad de servicios comerciales que ofrecen.

Estos hechos sugieren que a medida que las ciudades avanzaban se vieron forzadas a competir en el mercado global, hecho que les situó en una posición vulnerable, pues fueron despojadas en gran medida de las protecciones y regulaciones que brindan las instituciones y los estados nacionales, gradualmente las desregularizaciones significaron la privatización de los servicios urbanos y de vivienda, es decir las funciones públicas son mercantilizadas, en este sentido la Gentrificación se convirtió en un constante fenómeno urbano de la naciente “Ciudad Global” (Sassen, 1991).

Urbina de González (2012) en su investigación “*El Centro Histórico de Bogotá de puertas para adentro: ¿el deterioro del patrimonio al servicio de la gentrificación?*” cuestiona el estado de conservación de las estructuras patrimoniales del centro de Bogotá, pues no solo las áreas gentrificables hacen parte de proyectos respaldados con grandes inversiones, en el caso de la vivienda en la candelaria las condiciones parecen cumplirse, las viviendas degradadas, deterioradas y devaluadas en general se encuentran ocupadas por inquilinos vulnerables, por lo tanto la autora identifica el principio de la renta potencial diferencial de Smith o *rent gap* pues en el estado de deterioro en el que se encuentra el centro histórico de Bogotá la tierra es más valiosa en el mercado inmobiliario que el mismo activo, garantizando así una oferta del espacio gentrificable.

Pese a esto, Urbina resalta la opinión de Larry Bourne quien afirma que no todos los procesos de gentrificación son homogéneos, al contrario cada caso es especial, por ende debe ser analizado con una constante detallada ya que no existe un modelo rígido debido a las estrategias y niveles de adaptación e intervención de cada caso en particular (2012, pág. 49) y si algo se ha visto en las dinámicas del *rent gap* en los centros históricos es que el tiempo resulta ser una variable determinante.

Son varios los autores que coinciden en que fue Michael Pacione (1990) quien desarrolló el concepto de Gentrificación de la manera más precisa a como se entiende hoy, Pacione sostiene “(...) que para que exista gentrificación ha de existir movilidad espacial de habitantes y ha de afectar a áreas que no sean de alto estatus en el momento de reinvertir en ellas” (Pacione, 2009, pág. 154). Por lo cual establece un proceso gentrificador de tres etapas: la primera etapa, abandono de clases medias y altas de la zona, segunda etapa, arribo masivo de clases populares y tercera etapa, revitalización económica que da paso a un proceso de sustitución social. Por su parte Marcuse (1985) expone cuatro puntos diferentes en el proceso de desplazamiento por gentrificación, i) desplazamiento del ultimo residente; ii) desplazamiento en cadena; iii) desplazamiento exclusivista; iv) presión de desplazamiento.

En contraste, otra es la cara de Latinoamérica en lo que respecta a desplazamiento urbano y gentrificación, las exhaustivas investigaciones en ciudades británicas y de norte américa no se comparan con el reducido interés prestado por la academia latinoamericana, Michael Janoschka & Jorge Sequera (2014) en su investigación “*Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina - una perspectiva comparativista*” determinan tres razones a las cuales atribuyen la escasa contribución e investigación del fenómeno de gentrificación en Latinoamérica.

1. Las diferentes temporalidades de la gentrificación han impedido ser identificada efectivamente en el espacio temporal en el cual se gesta.
2. La existente resistencia de algunos investigadores por la importación e implementación de un término anglosajón (Jaramillo, Reflexiones sobre las políticas de recuperacion del centro (y del centro historico) de Bogota, 2006, pág. 20) el cual se desarrolló en realidades y contextos históricos, sociales y urbanos distintos. algunos académicos han propuesto el uso de adaptaciones semánticas como “elitizacion” o “ennoblecimiento”
3. La articulación entre gentrificación, geografía y políticas urbanas difiere de las del contexto anglosajón.

La aparición de la gentrificación en las ciudades de Latinoamérica estuvo intrínsecamente relacionada con las políticas neoliberales urbanas y responde como expresión de estas pero a escala de barrio, un factor diferenciador a la implementación de políticas neoliberales en ciudades

europeas y de norte américa está en la especifica aplicación de estas políticas y en el papel desempeñado por las administraciones públicas locales, quienes han aumentado su capacidad de gestión urbana, aunque por lo general el diseño de estas políticas tienden a continuar con un patrón reiterado en las practicas capitalistas frecuentes, la propagación de una clase de vivienda especifica mediante la inversión privada desplaza a los residentes de bajos recursos de los centros de la ciudad (Hidalgo & Zunino, 2011).

Algunas otras investigaciones han detectado que gran parte de las ciudades de Latinoamérica centraron su extensión y desarrollo urbano bajo una perspectiva neo estructuralista, intentando analizar de esta manera la reestructuración capitalista neoliberal puesta en marcha en la década de los ochenta que trajo cambios significativos en las aglomeraciones urbanas, estas investigaciones concuerdan en que la generación de efectos negativos es múltiple, entre estas se encuentran: disfuncionalidades en el sistema urbano, una creciente segregación social, dificultades en la integración a los mercados formales de trabajo de la población perteneciente a la periferia y barriadas (De mattos, 1999).

Existen ciertas particularidades entre las políticas urbanas que se ejecutaron en las ciudades latinoamericanas y las llevadas a cabo en los países anglosajones, la estructuración espacial a lo largo del siglo XX no fue un proceso urbano unificado, por el contrario la divergencia fue su principal característica, el concepto de “ciudad polarizada” fue profundamente estudiado por varios autores⁷ quienes centraron su objeto de estudio en las manifestaciones de pobreza urbana específicamente en las zonas del centro de la ciudad, en las áreas metropolitanas que presentaban mayor crecimiento y en la informalidad de las economías urbanas (Janoschka & Sequera, 2014, págs. 8-10).

Peter Marcuse en su artículo *“Gentrification, abandonment and displacement, causes and policy responses in new york city”* aclara ciertas confusiones e ideas erronas frente a la postura publica de la Gentrificación, inicialmente refuta que el abandono sea un proceso inevitable el cual no puede ser revertido por medio de políticas públicas, en segundo lugar niega que la Gentrificación revitalice ciertas zonas deprimidas y que mejore la calidad de la vivienda a través de la inversión

⁷ Vease (Gormsen, 1981; Borsdorf, 1982; Bähr y Mertins, 1995)

privada y por último, encuentra erróneo afirmar que la gentrificación sea la única vía para transformar barrios abandonados en barrios modernos e incluyentes (1985, págs. 195-196).

Así pues, en base a los casos expuestos a lo largo de este capítulo y al respaldo teórico planteado ¿Es posible hablar de gentrificación en el centro histórico de Bogotá, la candelaria?

2. LA SUSCEPTIBILIDAD HISTÓRICA DE LA CANDELARIA: CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA Y DEMOGRÁFICA FRENTE A LAS ESTRATEGIAS DE RENOVACIÓN Y DESPLAZAMIENTO URBANO

Latinoamérica ha centrado una tendencia de rehabilitación en áreas centrales de las ciudades, en especial aquellas con valor histórico ya que son los centros históricos baluarte de la cultura e historia pues resguardan un incalculable valor debido a que no existe otro lugar de la ciudad de igual importancia y trascendencia como aquel lugar en donde por primera vez un grupo de personas decidió asentarse. El centro de histórico de Bogotá, la candelaria se identifica como ese lugar de cohesión entre lo cultural, social y político siendo a su vez una herramienta histórica que permite el análisis de las dinámicas urbanas debido a que este ha evidenciado la relación entre centralidad y periferia, la cual ha tenido una marcada influencia en el desarrollo del contexto urbano de la ciudad.

Lo que hoy se conoce como el centro de Bogotá previamente a 1819 era comprendido como Santafé, pero si se habla de Bogotá se habla de la candelaria pues fue en el cruce de la calle 13 con carrera 2da hoy conocida como “El chorro de Quevedo” donde en 1538 se fundase la ciudad. La candelaria epicentro y lugar donde en el periodo prehispánico el zipa jefe de los muisca residía y resistía el asedio español es el mismo lugar donde se levantaron doce chozas y se colocaron las primeras piedras que edificarían la catedral primada.

La localidad de la candelaria se ubica en la zona centro oriental de la ciudad caracterizada como centro histórico y cultural, al norte limita con el eje ambiental, al sur con la calle cuarta, al oriente limita con la avenida circunvalar y al occidente con la avenida carrera decima. La topografía de la candelaria inclinada obedece a su construcción inicial próxima al pie de monte de los cerros orientales.

Actualmente la candelaria cuenta con una única unidad de planeación zonal (UPZ) que abarca 206 hectáreas de suelo urbano y 0,06 hectáreas de suelo rural siendo la segunda localidad con menos extensión de suelo urbano, en cuanto a áreas de protección cuenta con 6 hectáreas y una área de expansión urbana nula debido a las disposiciones del POT y políticas de preservación histórica.

La localidad de la candelaria está conformada por ocho barrios: Nueva Santa Fe de Bogotá, Santa Bárbara, Belén, Las Aguas, La Catedral, La Concordia, el Centro Administrativo y Candelaria con un total de 6.094 predios residenciales, 1 hectárea de parque zonal, 3 hectáreas de parques vecinales y 0,1 hectáreas de parque de bolsillo.

Los indicadores de calidad de vida para 2017 señalan una cobertura de 99,9% de acueducto residencial legal, 100% de cobertura de alcantarillado, espacio público de 2,49 M2 por habitante, 46 unidades de equipamiento en salud, educación y seguridad. Los indicadores económicos de ingreso por hogar categorizan al 19,9% de la población hasta 1 SMMLV, el 18,6% hasta 2 SMMLV, el 21,2% hasta 2 y 4 SMMLV, el 23% hasta 4 y 8 SMMLV y el 17,3% con más de 8 SMMLV (Subdirección de información sectorial, secretaría de planeación y política, 2018).

2.1 TRANSFORMACIONES DEMOGRÁFICAS Y ESTRUCTURALES DEL CENTRO HISTÓRICO DE BOGOTÁ

El patrón estructural urbano sobre el cual se construyó Bogotá desde la candelaria, fue un esquema de cuadrícula ortogonal homogénea o Damero con un sistema concéntrico de jerarquización socioespacial que obedeció al típico modelo de las ciudades hispanas en América (ver Mapa 1), el núcleo de actividades políticas, administrativas y religiosas se ubicaba en la plaza principal siendo a su vez el lugar de comercio y residencia de familias ricas y prominentes (Militares, oligarcas, líderes políticos y religiosos) mientras que los más pobres eran desplazados a la periferia paulatinamente instalándose en los arrabales.

Desde su fundación a comienzos del siglo XVI hasta mediados del siglo XIX Bogotá presentó una medida poblacional prudente, para mediados del siglo XIX albergaba aproximadamente 40.000 habitantes, las migraciones originadas por las precarias condiciones en diversas zonas del país y las guerras se tradujeron en una densificación poblacional y sobreocupación estructural en la ciudad lo que significó una duplicación del perímetro tal y como muestra la tabla 2.

Mapa 1: Área de estudio, localidad la candelaria



Fuente: tomado de (Manrique Gomez, 2013, pág. 214)

A finales del siglo XIX el crecimiento poblacional se incrementa considerablemente, en el año 1900 llega a los 100.000 habitantes creciendo a una tasa promedio anual del 3%, sin embargo el área del centro tradicional que inicialmente abarcaba alrededor de 65 hectáreas apenas aumento un 50% (Jaramillo, 2012, pág. 49), este crecimiento de la ciudad se puede explicar por el enfoque que se dio en la acumulación de suelo urbanizable por encima de la satisfacción en la demanda de vivienda, eso explica el hecho de que de 1900 a 1910 existiera una contracción en la densidad.

Tabla 2: Densidad poblacional media en Bogotá 1900-2008

Año	Población	Área (ha)	Densidad (habitantes/km ²)
1900	96.605	260	37.156
1910	116.750	538	21.701
2008	7 115.052	37.998	18.830

Fuente: (Alfonso, 2012, pág. 32) cálculos con base en estadísticas del DANE y del IGAC

En cuanto a las dinámicas sociales, estas contenían una particularidad especial ya que una cantidad de la población popular llegó a establecerse en sectores privilegiados del centro: En su condición laboral, dedicados al comercio y la artesanía combinaban el uso residencial con el laboral en las plantas bajas que les eran alquiladas, otros tantos se establecieron en esta zona simplemente por que residían en casa de sus patronos.

El arquetipo de vivienda de los grupos sociales altos se caracterizó por su estilo colonial traído de Sevilla y Córdoba, en Bogotá se conocería como estilo Santafereño los techos rojos, ornamentación en ventanas, puertas, y balcones, y las amplias áreas de distribución son muestra de la elegancia arquitectónica que aún se logra percibir hoy día en la candelaria, sin embargo no sería la única tendencia, en la época republicana la construcción de viviendas de herencia inglesa, francesa e italiana fueron recurrentes en el centro histórico, viviendas que también fueron habitadas por la aristocracia bogotana (Manrique Gomez, 2013, pág. 215), Para finales del siglo XIX el paisaje urbano de orden colonial conformado por calles empedradas, edificios históricos y viviendas antiguas seguía siendo el simbolismo histórico de la ciudad, en contraste los grupos de bajos ingresos residían en edificaciones degradadas e improvisadas ubicadas en los actuales barrios de la concordia, Egipto, belén y las aguas.

Según el historiador Daniel Ortega Ricaurte a finales del siglo XIX Bogotá contaba con 710 casas altas, 3.700 bajas, 4.700 tiendas y 900 casas pajizas en los suburbios (Chillan Reyes, 2011, pág. 20) , pese a las irregularidades en los asentamientos el esquema concéntrico socio-espacial de la candelaria mantuvo su patrón pero esto no evito que las actividades terciarias superiores, el comercio y las áreas ocupadas por los sectores de altos ingresos ampliaran su área hacia el norte de la ciudad, dando pauta a una ampliación del centro tradicional la cual no sería considerada parte del centro histórico.

Desde su fundación Bogotá vislumbro una amplia brecha social, quizás una temprana explicación responda a las difíciles condiciones geográficas; la peligrosa accesibilidad que iniciaba en el puerto de honda y que finalizaba en Fontibón adicional el ascenso de 2.600 metros y la pobreza extrema de la nueva granada dificultaron el desarrollo similar que alcanzaron otras urbes hispanoamericanas como Quito, Lima o Ciudad de México aunque con el establecimiento del virreinato de la nueva granada Santafé experimento prematuras estrategias de intervención

estructural urbana producto del impulso infundado por las administraciones borbónicas, que en sí no surtieron el efecto indicado debido a la precariedad de las arcas públicas, también el hecho de haber sido una capital del virreinato de segundo orden impidió establecer un ordenamiento territorial planificado hecho que se mantuvo hasta la época de la república.

Para el año 1928 Bogotá alcanza los 235.000 habitantes, entre 1928 y 1938 la población llegó a 330.000 habitantes con una tasa de aumento de 3,5% anual, entre 1938 y 1951 la tasa de aumento fue 5,5% anual con 665.000 habitantes (Jaramillo, 2012), este acelerado ritmo de crecimiento registrado en la década de los años 30 modificó la dinámica socio-espacial, el crecimiento compacto de la ciudad se ve truncado por desarrollos periféricos discontinuos, ciertos asentamientos al norte como Chapinero que inicialmente fueron residencias de recreo de los grupos más pudientes fueron convirtiéndose paulatinamente en lugares urbanos permanentes al igual que aconteció en sectores del occidente y sur de la ciudad, tanto para “urbanizaciones residenciales” como para “barrios obreros” aun así esto no implicó una ruptura o debilitamiento en el casco urbano central el cual mantuvo su papel inicial como eje articulador entre actividades comerciales, terciarias, financieras y administrativas de la ciudad.

Sin embargo la proliferación de los barrios obreros y asentamientos irregulares e ilegales rodearon a la ciudad central en un anillo de pobreza, la industria emergente alrededor del centro tradicional resultó ser una barrera para la expansión residencial de los grupos sociales altos, acarreado problemas de estructuración urbana y ambientales, tal fue el caso del “Paseo Bolívar” un asentamiento espontáneo que se estableció en las faldas de los cerros orientales envolviendo a la ciudad en un cinturón de precariedad, en este caso la administración local dispuso un enorme esfuerzo monetario para erradicar estos focos urbanos ilegales en un proceso que tardaría cuatro décadas.

No obstante, el problema de ordenamiento territorial surge únicamente por el crecimiento demográfico, un cuestionamiento más recurrente se haya en el modelo urbano de herencia española (Damero) carente de capacidad de respuesta oportuna y eficaz en los nacientes retos y requerimientos que exigía el espacio urbano, la modernización exige cambios estéticos para los cuales el modelo no encontró adaptación.

En efecto se ponen en marcha las primeras medidas de renovación urbana, en primera aparición en miras a mejorar las condiciones sanitarias, estéticas y circulatorias se emulan las reformas urbanas del modelo *Hausmann*, inmediatamente y con mayor elocuencia se pone en marcha el plan “Bogotá futuro” en un marco propuesto por Ricardo Olano para la “ciudad futuro”, aún más importante fue la creación del departamento de urbanismo influenciado por el urbanista austriaco Karl Brunner, donde aumenta considerablemente el número de obras públicas y urbanizaciones, la búsqueda principal se centró en la disolución de la rígida geometría del damero mediante desarrollos de trazo urbano acorde con la geografía de las áreas intervenidas.

La inmersión en la modernización dispuso de políticas direccionadas a los procesos de cambio y crecimiento de la urbe, en el centro tradicional la ruptura del sistema damero inicio con el implemento de una malla vial dispuesta a la movilidad y red de conectividad, la apertura de la avenida Jiménez se dio en gran medida por el cubrimiento del lecho del rio san francisco mientras la avenida caracas se desarrollaba al occidente.

Cabe resaltar que una parte sustancial del parque inmobiliario fue sacrificado en favor a las tendencias de renovación y con esto se da una ruptura al predominio estético colonial y republicano. Pese a esto el centro no perdió su sentido y valor histórico por el contrario se dispusieron de leyes y decretos que velaban y garantizaban la protección, conservación y promoción del mismo, tal como fue el caso de la ley 5ta de 1940⁸.

En el periodo comprendido de 1940 a 1950 y años siguientes la descapitalización de la candelaria fue inevitable al no contar con una financiación y planificación urbana suficiente para asimilar la inminente modernización del centro, hecho que responde a varias causas, por ejemplo el parque inmobiliario del centro adquiere una sustitución en el uso del suelo donde el pujante sector terciario prima sobre el uso residencial, específicamente porque en este mercado la rentabilidad terciaria era mucho mayor a la habitacional por ende los grupos sociales altos al no encontrar satisfacción para sus exigencias residenciales deciden trasladarse definitivamente al norte ocasionando el surgimiento de sectores como Teusaquillo y chapinero como zonas urbanas definitivas.

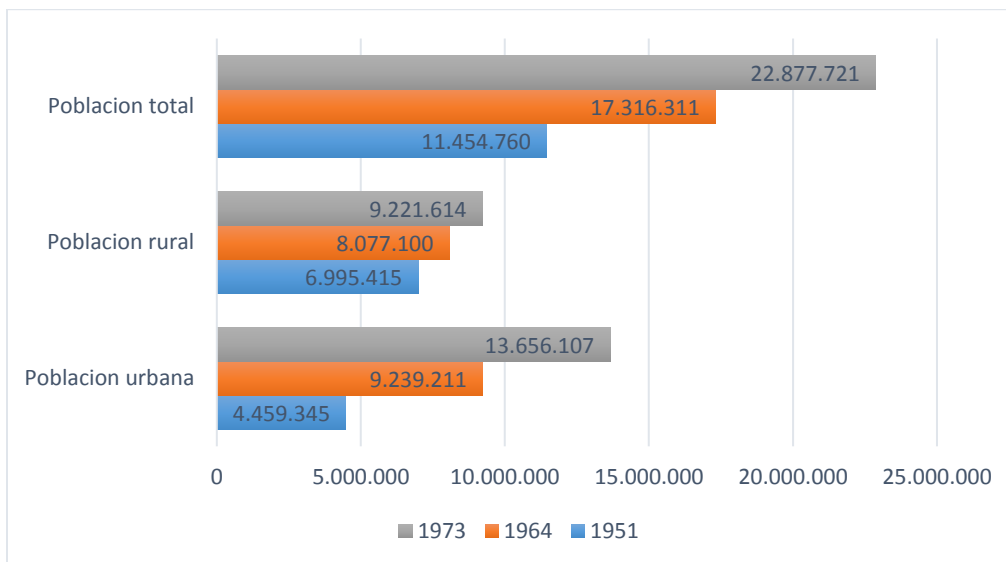
⁸ La ley 5ta de 1940 permitió al gobierno nacional declarar monumentos nacionales, de utilidad pública, todos aquellos edificios y lugares que por su antigüedad y belleza arquitectónica merecieran ser conservados como patrimonio nacional.

El censo de 1951 permite identificar tres distintas clases sociales en la capital según el estatus ocupacional, la denominada clase baja, conformada por obreros representada un 41,7% de la población total de la ciudad localizada al sur del Pericentro, la clase media con un 54,8% se ubicó en el centro histórico en lo que algunos autores denominaron una zona de transición por ser el centro administrativo y comercial de la ciudad, siendo esta la única zona que comparten las tres clases, por su parte la clase alta equivalente al 3,5% de la población total de la ciudad optó por localizarse lo más lejos posible del centro en barrios como chico, cabrera y el retiro (De Urbina Gonzales & Zambrano Pantoja, 2009, pág. 154).

Frente a la descapitalización del centro tradicional Samuel Jaramillo atribuye está a un cambio en la estructura social, el creciente número de proletariado industrial y la asalariada clase media rompen el paradigma de subordinación y dependencia que hasta el momento ejerció la clase alta, por lo que la “huida a la periferia” tal como la llama Jaramillo hacia el norte de la ciudad por parte de las elites, se traduce en un intento por recuperar el dominio de las dinámicas espaciales de la ciudad mediante una homogeneidad residencial reglamentada con una normatividad urbana autónoma (Jaramillo, 2012, págs. 56-57), este es un acontecimiento crucial como pauta de la nueva ola de segregación social que se vendría en adelante con la polarización: Norte = Riqueza & Sur = Pobreza.

En consecuencia frente al abandono por parte de la clase alta, el centro histórico decae en un deterioro y degradación física considerable, los lugares que anteriormente tuvieron un uso residencial privilegiado son fragmentados al ser dispuestos para actividades de tugurio e inquilinato, para la década de 1960 la concentración poblacional urbana nacional es del 51% y para el año 1964 Bogotá representaba el 12,8% de la población total del país, el acelerado crecimiento poblacional desde los años 50 hasta los años 70 tal como se evidencia en la figura 3 es decisivo en la disparidad económica que experimentó el centro histórico, la población nacional urbana pasó de ser 4.459.345 en 1951 a 9.239.211 en 1964 (Hurtado Muñoz, 2011), el notorio arribo de inmigrantes precarizó la condición socio-estructural diversificando así la población residente, la pérdida de homogenización residencial impulsa a que las pocas familias de clase alta que aun residían decidieran abandonar definitivamente el centro tradicional.

Figura 3: Relación Poblacional Nacional, Rural y Urbana



Fuente: Elaboración propia en base a datos (Hurtado Muñoz, 2011, pág. 11)

En los primeros años de la década del 70 el centro histórico mantuvo su hegemonía territorial en cuanto a actividades terciarias superiores, sin embargo la precariedad de previas épocas repercuten en la adyacente aparición de un centro popular en el occidente, esta aparición se debe a la exclusión de actividades en el centro histórico a través del mercado inmobiliario por medio de los precios.

Pese a los esfuerzos la candelaria alcanza su punto máximo de degradación y deterioro urbano en un fragmentado modelo de despoblamiento y crecimiento informal, en 1973 la candelaria albergaba 35.047 habitantes para 1985 alcanzo 30.948 habitantes registrando una tasa de crecimiento poblacional negativa de (-3,72%) esta tendencia se mantendría en las décadas siguientes. Aun así la candelaria seguía siendo el lugar principal de arribo de inmigrantes que se adherían con su llegada a la clase social más baja, atraídos por los bajos precios de alquiler la gran mayoría se estableció en los barrios santa bárbara, Egipto, belén, centro administrativo y catedral reconocidos hasta hoy día como altas zonas de concentración de tugurios e inquilinatos.

2.2 POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE RENOVACIÓN URBANA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE BOGOTÁ

La ley 59 y el decreto 264 del 12 de febrero de 1963 materializan el esfuerzo de movimientos políticos y sociales que propugnaron la defensa, protección y reconocimiento de la candelaria como centro histórico de la ciudad y monumento nacional. (Departamento Administrativo de

planeación Distrital, 2005). Desde finales de la década de los 50 hasta inicios de la década de los 70 el centro tradicional de Bogotá experimentó un proceso de inversión inmobiliaria privada significativo, la modernización por medio de la demolición de estructuras propias del siglo XIX y monumentos reemplazadas por edificios elevados y el iterativo proceso de expansión de la ciudad hacia el norte tan solo agudizó el problema socio-estructural, la escasa iniciativa estatal se basó únicamente en el ensanche de calles suprimiendo frentes y fachadas conocida popularmente como “plan muelas” incidiendo en la desfiguración del centro tradicional e histórico.

Producto de la mutación estructural del centro se da la búsqueda a una normatividad que reavive el valor histórico del casco urbano central por medio de una nueva imagen de sus calles, monumentos, plazas, iglesias y casonas coloniales, con el acuerdo 07 de 1974 se crea la alcaldía menor de la candelaria cobijando aproximadamente 90 hectáreas a la redonda desde la plaza de Bolívar, sin embargo dada la zona se entendió que esta merecía un tratamiento especial, en el acuerdo 7 de 1979 se especifica un tratamiento encaminado a la conservación ambiental, arquitectónica y urbanística de la zona.

Finalmente, con la creación de la corporación la candelaria mediante el acuerdo 10 de 1980 se establece una institución específica encargada de regular la política distrital del centro histórico, como primer objetivo se encargó de promover la restauración de monumentos y estructuras simbólicas al igual que ejercer un control urbanístico que cumpla las normas de preservación de la zona, en última instancia con el artículo 92 del acuerdo 257 del 30 de noviembre de 2006 la corporación la candelaria se transforma en el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural ampliando sus funciones con acciones dirigidas al cumplimiento del Plan de ordenamiento territorial, reconocimiento, valoración y apropiación del patrimonio cultural entre otras.

Las primeras intervenciones estatales de renovación urbana en la candelaria se encaminaron a la producción de vivienda de alta calidad, el banco central hipotecario en 1982 ejecutó un proyecto de revitalización de 127 viviendas degradadas ocupadas por familias de escasos recursos en el barrio Santa Bárbara (nueva Santafé) con el objetivo de atraer nuevos residentes, el proceso irregular de negociaciones y la operación *bulldózer*⁹ terminó con la expulsión forzada de los

⁹ La operación *bulldózer* se refiere al uso de maquinaria de excavación y empuje dispuesta para la demolición y alistamiento de obra nueva.

residentes tradicionales. Para 1986 bajo el marco de “plan de renovación centro-sur” una nueva producción residencial de 1.661 viviendas localizadas en 13 hectáreas se pone en marcha hecho que introdujo la ampliación de la malla vial de la calle 7 pensada en su conexión vehicular con la circunvalar (Maya Sierra, 2007, págs. 46-49).

El proyecto nueva Santafé o ciudadela Santafé fue una réplica inmobiliaria del anteriormente y exitoso proyecto Torres del parque de la macarena, el fracaso de nueva santa fe radica en su ubicación al borde sur del centro rodeado de asentamientos pobres y numerosos como las cruces, Girardot y el Guavio lo que generó incertidumbre y tensión en nuevos potenciales residentes.

Es de resaltar que para esta época la actividad estatal en cuanto a realización de proyectos de vivienda decayó ya que la intervención gubernamental favoreció la inversión privada debido a las políticas del modelo económico, esto degeneraría en la monopolización territorial en producción de vivienda privada. El fortalecimiento financiero y las corporaciones de vivienda y ahorro de la época fortalecieron su dominio en el mercado con la implementación del UPAC, de manera coetánea el centro histórico registro un repoblamiento de clases medias y altas con la ejecución de obras como el conjunto residencial Gonzalo Jiménez de quesada (22 pisos), unidad residencial Colseguros (15 pisos), Torres de fenicia (31 pisos), y Torres Tequendama (31 pisos) (Sergio Alfonso, 2009, págs. 87-89).

El “plan centro” puesto en marcha a inicios de la década de los noventa dispuso de una nueva delimitación territorial en la recuperación física del centro histórico, inicialmente el área competente para la corporación la candelaria era de 70 hectáreas, la alcaldía local de la candelaria abarcaba 93 hectáreas pero con las nuevas disposiciones el plan centro amplió su área administrativa a 1.708 hectáreas, el plan de búsqueda se trazó como objetivos la recuperación de actividades terciarias superiores, la promoción de la vivienda en el centro y recuperación de espacios públicos. El acuerdo 6 de 1990 delimitó 308 hectáreas para el ordenamiento físico y estructural de Bogotá como áreas de renovación urbana adjudicando el planeamiento físico como competencia exclusiva del distrito especial de Bogotá (Alcaldía mayor de Bogota D.C., 2018)

Si bien desde inicios de la década de 1990 en adelante ha sido un periodo caracterizado por la re-migración de las elites a la candelaria, también ha sido un periodo de desplazamientos urbanos de residentes tradicionales, la tabla 3 muestra una tendencia de disminución poblacional, según la

encuesta de calidad de vida 2007 la tasa de crecimiento promedio anual entre 2003 y 2007 fue de (-1,2%) y de los 7.820 hogares de la candelaria 4.330 hogares viven en arriendo es decir el 55,4% y tan solo 2.752 hogares viven en vivienda propia (DANE, 2007).

Tabla 3: Datos poblacionales de la Candelaria

Año	Número de habitantes
1985	30.948
1993	27.450
2005	23.727
2007	22.115

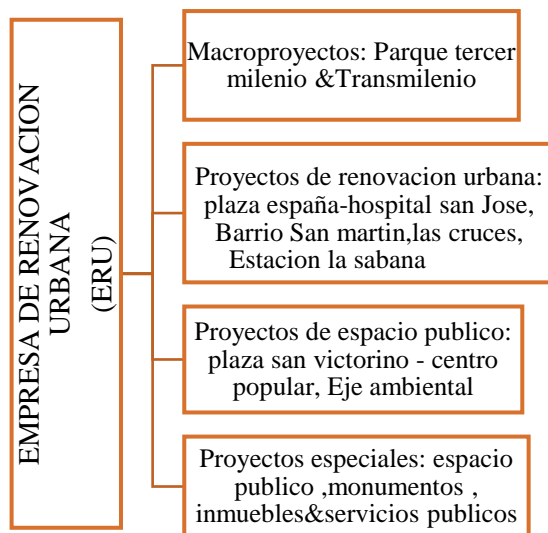
Fuente: Elaboración propia. En base a datos DANE 1985, 1993, 2005 y 2007.

En base a lo anterior se puede evidenciar que la modalidad de uso de inmuebles en arriendo representa la condición más proclive a la gentrificación puesto que el residente en su papel de inquilino y sujeto a un contrato de arrendamiento resulta ser el actor más vulnerable al desplazamiento urbano, adicionalmente la candelaria es epicentro de instituciones y actividades educativas siendo una zona de arribo de población transicional o temporal en gran medida esto se relaciona a que el crecimiento poblacional sea nulo o negativo como se evidencia en la tabla 3.

Los años siguientes han sido particularmente peculiares, tras la aprobación del POT (plan de ordenamiento territorial) en el año 2000 el cual prioriza el cumplimiento de políticas urbanas y uso óptimo del suelo, políticas de competitividad, recuperación y administración del espacio público (que en si agrupa la mayoría de objetivos trazados anteriormente en el plan centro y mediante los instrumentos consignados en la ley 388) el distrito crea la Empresa de renovación urbana (ERU), una entidad estatal pero regida por el derecho privado la cual se encarga de adquirir terrenos, inmuebles y vías necesarias para coordinar las acciones dispuestas para el desarrollo de proyectos de renovación, en especial en el centro de la ciudad siendo la intermediaria entre los agentes privados y públicos.

La figura 4 categoriza cuatro tipos de intervenciones de la ERU en políticas de desarrollo urbano, en primer lugar los Macro-proyectos son acciones de gran magnitud que transforman las dinámicas del centro por medio de articulaciones de la ciudad y su conjunto. Los proyectos de renovación urbana son intervenciones en áreas específicas del centro establecidos en planes parciales según la ley 338.

Figura 4: Acciones Distritales de la ERU



Fuente: Elaboración propia

Los proyectos de espacio público son de magnitud media y se enfocan en la transformación del espacio público para incentivar la dinámica inmobiliaria y por último los proyectos especiales son acciones específicas de pequeña magnitud pero que dinamizan las dinámicas socio-estructurales del centro. En su conjunto las mencionada acciones de la ERU buscan “atraer inversión privada para consolidar el centro de la ciudad de Bogotá como centro de la red regional de ciudades” (Decreto 190 de 2004, art. 8).

La formulación del plan zonal del centro del 2004 ha sido crucial para el mejoramiento, intervención y regulación urbanística de la ciudad, la participación de organismos estatales privados y extranjeros como: el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, la ERU, la Corporación de Universidades del Centro, el Fondo General de Cooperación de España (FGCE), el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y el Fondo Fiduciario Italiano para la Herencia

Cultural y el Desarrollo Sostenible (ICH) han estimulado la infraestructura inmobiliaria del centro por medio de servicios de re densificación por lo cual el centro histórico por medio de proyectos de renovación urbana entra a competir en una red regional de ciudades.

La ERU ha ejecutado diversas obras para la recuperación urbanística del centro tradicional e histórico, el caso del proyecto eje ambiental de la avenida Jiménez contenido en proyectos de renovación de espacios públicos (ver figura 4) en si se enfocó en una revalorización simbólica colectiva al rescatar un fenómeno geográfico perdido, el proyecto compuesto por la implementación de sendero en adoquín, la canalización del rio san francisco y arborización de flora nativa fue entregado a la ciudadanía en el año 2000 sujeto a futuras restauraciones y mejoras en su estructura.

Dentro de los proyectos más destacados se encuentra la avenida comuneros integrada en el proyecto (centro histórico-centro internacional) y ejecutado en la calle 6 entre la carrera octava y circunvalar entre los barrios santa bárbara y belén en donde 19 manzanas (7,4 hectáreas) que eran estructuras dedicadas al inquilinato y sub utilización fueron demolidas y los inmuebles comprados por el IDU.

pese al retraso de tres años de la obra y el sobre costo aproximado de 16.444 millones de pesos (El espectador, 2018) la vía evidentemente mejoro la condiciones de seguridad, calidad habitacional, movilidad y comunicación entre oriente-occidente, también fueron construidos 20.000 metros cuadrados de espacio público distribuidos en plazoletas y vías peatonales, el área de intervención tiene proyectada la promoción inmobiliaria de vivienda productiva y comercio en función de atraer nuevos residentes al centro histórico (Contraloría de Bogotá, 2015).

En el año 2006 la agencia española de cooperación internacional (AECI) junto a la ERU pactan en convenio el proyecto Manzana 5 en el barrio las aguas para la construcción del centro de cultura español junto a un proyecto comercial y de vivienda, La ERU se encargó la expropiación de los habitantes, compra de los predios e inmuebles, demolición y licencias de construcción, por su parte la AECI construiría y administraría el centro cultural español por un periodo de 65 años.

Desafortunadamente esta última daría incumpliendo al contrato para posteriormente en 2013 devolver el terreno y el reembolso monetario a la licencia de construcción por lo que se dispuso el

desarrollo de la “Nueva cinemateca” en el lote 1 apoyado por mesas de trabajo de IDARTES y Cine Colombia para definir los lineamientos y parámetros de construcción (Contraloría de Bogotá, 2015, págs. 22-24) .

Según la ERU (2006) el terreno compuesto por 25 predios en total pertenecía en un 86,63 % al sector privado y un 13,17% al sector público, sin embargo Urbina Vanegas afirma que según un informe elaborado por la contraloría en 2011 la empresa de renovación urbana adquirió no 25 sino 37 predios por medio de enajenación voluntaria y pese a la inconformidad y resistencia de algunos habitantes 13 predios fueron adquiridos por expropiación, de igual manera se afirma que el proceso de avalúo por parte de la ERU para la compra de inmuebles fue inconsistente ya que el precio pagado a los propietario fue bastante bajo teniendo en cuenta la localización privilegiada del centro histórico (Urbina Vanegas, 2015, págs. 219-220).

En el año 2013 el plan parcial progresa fenicia, el proyecto residencial City U pasan a integrar el proyecto manzana 5, respecto a este convenio de proyectos no se haya información más amplia pero lo que sí es claro es que la empresa de renovación urbana ha hecho de la irregularidad su aliado principal, la tabla 4 organiza seis casos que evidencian primero, la nula involucración de los grupos sociales tradicionales de la candelaria en los proyectos de intervención urbana y segundo la negligencia institucional y jurídica frente al atropello a las clases sociales bajas en su “derecho a la ciudad” (en el cual enfatizamos y discutimos en el capítulo 1).

Tabla 4: Testimonios de enajenación y expropiación inmobiliaria en el centro histórico de Bogotá

<p>Caso 1. Luis Fernando Garzón, edil de la candelaria: “me interesé por el proceso de la Avenida de los Comuneros (calle 6ª), sobre el que había mitos y leyendas sobre expropiaciones. Se decía que algunos propietarios habían sido despojados de sus viviendas por parte del Instituto de Desarrollo Urbano, que les habían pagado con bonos y que al reclamarlos no les habían pagado. Recorrí la avenida hablando con los propietarios y no encontré a ningún propietario que se le hubiese pagado su predio con bonos; solo encontré que a algunos se les otorgaban bonos de arrendamiento mientras</p>	<p>Caso 2. Luis Fernando Garzón, edil de la candelaria : “un día llegó una comunicación a la junta administradora local, para una reunión citada por el director de Patrimonio de la Secretaria Distrital de Planeación, en la que se decía que estaba en estudio una operación estratégica en La Candelaria (cuando a mí el día anterior me habían dicho que no había ninguna). Asistí y presencié cómo bajaban propietarios de Belén, de Egipto, venían hasta de Choachí, de la parte rural de Santa Fe, bajaban para ofrecer sus casas a la SDP. Llamé a Doris Noy, entonces directora técnica de la</p>
---	--

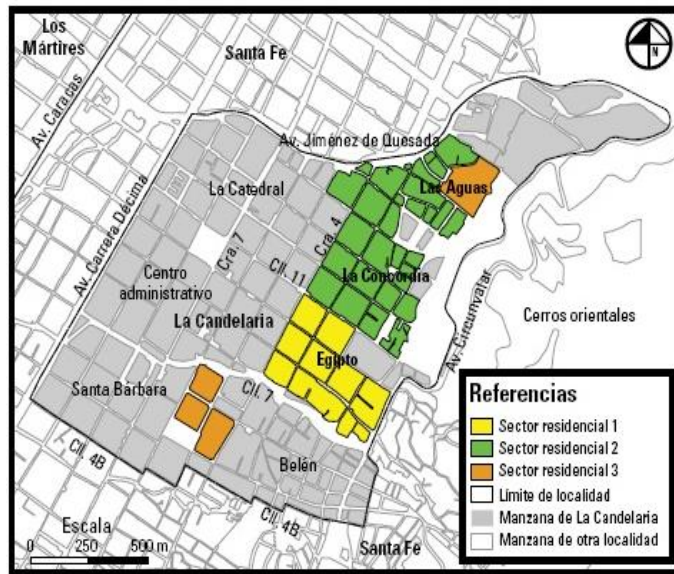
<p>conseguían vivienda cerca de donde habían sido expropiados. En ese trabajo pude conocer el diseño de la Avenida de los Comuneros, que planea 17 plazoletas en 12 cuadras, lo que considero excesivo y costoso” (La vision de los afectados por los proyectos de renovacion urbana, 2011, pág. 2)</p>	<p>ERU y le conté lo que estaba sucediendo. El director de Patrimonio llamaba a los propietarios para decirles que vendieran las casas por el valor catastral, que no aplicaba ninguna de esas variables que dice la ERU que hay que tener en cuenta y había que venderlas. Además, los señores interesados en construir el barrio desde hace cinco años han estado comprando casas para abandonarlas y hacer que los precios de la zona bajen, hasta el momento han comprado 8 casas y las 8 casas las han abandonado y hay un problema grave de seguridad en Egipto. Esas casas se las han tomado los delincuentes, vendedores de drogas y bandas de niños que tienen azotado el barrio y que, evidentemente, producen ventas muy por debajo del precio de los predios” (La vision de los afectados por los proyectos de renovacion urbana, 2011, págs. 2-3)</p>
<p>Caso 3. Helena Gallo: “En la Calle del Cartucho en el proyecto Tercer Milenio lo máximo que se pagó por metro cuadrado a los propietarios fue \$248 mil -algunos predios se compraron desde \$70 mil- y esto es ahora un centro comercial de 5 pisos, cuyo metro cuadrado se vende a 23 millones en los dos primeros pisos, a 14 millones en el tercero y cuarto y a 10 millones en las bodegas del último piso. Les dijeron que la Empresa de Renovación Urbana "quiere que los propietarios participen de los nuevos negocios." 196 propietarios de San Victorino dijeron que querían estar en el nuevo negocio y cuando se presentó todo el plan de inversión sólo 6 tuvieron posibilidades de entrar en ese negocio. Entonces, definitivamente, ni los propietarios que fueron expropiados o que se les compró pueden entrar a ser copartícipes de ese progreso en La Candelaria.” (La vision de los afectados por los proyectos de renovacion urbana, 2011, pág. 14)</p>	<p>Caso 4. Diana carolina Urbina: “Jairo Castrillón tenía su sastrería desde hace cuarenta años en el lote elegido para la construcción del centro cultural. A partir del primer comunicado, inició una disputa con la ERU. Jairo menciona que se realizaron diferentes reuniones con la institución, en las que se difundió información sobre los planes de renovación, la transformación del centro y los beneficios de participar en el proyecto. Nunca se abrió realmente un espacio de debate y de negociación que contemplara las memorias, los intereses de los residentes o propietarios. En varias ocasiones nombra a una funcionaria de la ERU que en tono amenazante decía: “si no venden los expropiamos” “ (Urbina Vanegas, 2015, pág. 233)</p>
<p>Caso 5. Diana carolina Urbina: “La familia Torres fue la última en salir, luego de siete años de resistencia y de</p>	<p>Caso 6. Helena Gallo: “A la gente se le dice "mire, usted firma acá y si usted no firma pierde los derechos";</p>

<p>tomar bajo posesión su propia casa. Subrayan que en ningún momento se abrió un espacio de negociación y que, por la vía legal, la ERU está desplazando a los habitantes del centro. Durante la conversación, la mamá de José Torres le otorgó un lugar principal a la familia, se retiró para traer fotografías de sus familiares y del esposo que había fallecido recientemente. Para ella fue importante narrar quién era, de dónde venía, dar cuenta de su familia que vivió cincuenta años en esa casa que ahora debían dejar, por un proyecto avalado por el estado que no se ha llevado a cabo. Allí también se ubicaba una tienda que era fuente de ingresos para la familia “ (Urbina Vanegas, 2015, pág. 234)</p>	<p>no se le explica que tiene otra opción, que es el proceso de expropiación. Gran parte de la población son adultos mayores de nivel educativo medio bajo. ¿Qué podemos percibir nosotros? Que estas personas se pueden asustar, se pueden manipular y ¿qué buscan los funcionarios con engañar? Eso lo hemos dicho siempre, y no lo podemos demostrar porque lo que cuenta es lo escrito y lo escrito es la firma del propietario. En Estación Central se han negociado predios a 700 mil pesos, mientras que los precios dentro del proyecto están entre 3.5 y 4.8 millones el metro cuadrado.” (La vision de los afectados por los proyectos de renovacion urbana, 2011)</p>
---	--

Fuente: Elaboración propia. En base a recopilación y revisión de documentos, artículos y revista.

En la última década el fenómeno de Gentrificación en la candelaria se ha concentrado en los barrios Egipto, las aguas y concordia, lugares donde se han ejecutado estrategias de renovación urbana y donde se concentra la mayor cantidad de actividad residencial, de acuerdo a Pacione (1990) estudiado con anterioridad en el capítulo 1 el centro histórico se encuentra actualmente en la fase tres de desarrollo del fenómeno en donde la población tradicional y habitual de bajos ingresos es desplazada por el arribo de clases medias y altas , que hoy día empiezan a ejercer un control territorial en la zona de estudio.

Mapa 2: Sectores residenciales de clases media, baja y Alta de la candelaria



Fuente: tomado de (Manrique Gomez, 2013, pág. 222)

El mapa 2 caracteriza tres sectores residenciales en la candelaria, el sector 1 ubicado en el barrio Egipto combina estructuras y edificaciones de arquetipo colonial en su mayoría rehabilitadas y propicias para ser habitadas, la densidad poblacional de este sector es baja con apenas 94 personas por hectárea, esta densidad se debe principalmente a la presencia de hogares unipersonales y familias pequeñas.

El sector residencial 2 en los barrios concordia y las aguas contiene edificaciones coloniales rehabilitadas pero en condiciones regulares de conservación debido a su débil estructura sin embargo son aptas para el uso residencial, este sector tienen una densidad poblacional media con 184 personas por hectárea y se encuentra habitado en gran medida por la clase media alta sin embargo en la zona del chorro de Quevedo la concentración de inquilinatos es frecuente donde residen grupos sociales de bajos recursos. Finalmente el sector 3 ubicado en los barrios santa bárbara y las aguas presenta una densidad poblacional alta de 809 habitantes por hectárea, la mayoría de grupos familiares y hogares unipersonales reside en la ciudadela santa fe y las torres Gonzalo Jiménez de Quezada.

3. PLUSVALIA: DINAMICAS EN LA EVOLUCIÓN DEL SUELO Y PARTICIPACIÓN SOCIOECONOMICA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE BOGOTÁ 1990 – 2018

La noción de plusvalía entendida como el incremento en el valor del suelo producto de una intervención estatal o normativa modifica la relación en el uso del suelo, en el caso de Colombia esta se rige por la participación de la plusvalía consignada en la ley 388 de 1997 (Ministerio de Vivienda , 2016). Es importante señalar que el plusvalor inmobiliario es apenas un instrumento de los diferentes mecanismos de participación de la plusvalía.

La inversión distrital en el centro histórico y tradicional dirigidas a intervención del espacio público, restauración y conservación de monumentos, ampliación en la red de servicios, seguridad y formalización laborar han sido un factor determinante en la evolución de los precios, usos del suelo y dinámicas sociales y económicas de la zona, un buen indicador es la evolución del precio del suelo y uso del suelo, la tabla 5 brinda información respecto a áreas construidas y disposición de usos del suelo en periodos anuales agrupados en tres años.

Tabla 5: Construcción en el centro y participación total de Bogotá según sus usos

	Oficinas		Viviendas		Locales comerciales	
	Ms2 construidos *	% del total de Bogotá	Unidades *	% del total de Bogotá	Ms2 construidos *	% del total de Bogotá
86-87	18.753	31,05	725	2,27	35.126	20,49
91-92-93	9.948	8,52	216	0,68	9.135	10,77
94-95-96	14.327	5,07	169	0,51	11.914	9,42
97-98-99	734	1,11	612	3,00	4.081	6,60
00-01-02	0	0	302	1,24	427	2,93
03-04-05	0	0	312	0,90	39.332	14,82

Fuente: tomado de (Jaramillo, 2012, pág. 93)

El periodo entre 1986 y 1987 fue un periodo con un porcentaje de participación del 31,05% del total del área de Bogotá destinada a la construcción de oficina, como se evidencio en el capítulo 2 dicho periodo impulso el sector de construcción en función a los planes de renovación en un marco de modernización del centro siendo este sede de instituciones administrativas, financieras y públicas y actividades terciarias superiores, después del periodo del 94-95-96 hay desincentivo

para el uso del suelo de oficinas ya que muchas instituciones trasladaron sus funciones a instalaciones dispuestas hacia el norte y occidente de la ciudad.

En el caso de usos del suelo destinado a comercio ha sido el periodo 86-87 y 03-04-05 los que mayor porcentaje de área total han dispuesto 20,49% y 14,82% respectivamente, este hecho para el último periodo puede respaldarse por la construcción de macro proyectos como parque tercer milenio y Transmilenio, el primero ha brindado mayor confianza y seguridad de inversión comercial en la zona, el segundo ha mejorado la accesibilidad al centro por partes de clases bajas y medias incrementando la actividad comercial y flujo poblacional del centro popular, quizás esto ha contribuido en el aumento de la informalidad laboral.

Tabla 6: Evolución relativa del precio del suelo en el centro tradicional y en el centro popular

	C.Pop/CTradic	Centro Tradicional	Centro Popular
1989	1.10	65,100	71,488
1990	1.24	91,477	113,568
1991	1.39	129,334	180,416
1992	1.58	181,498	286,613
1993	1.65	275,912	455,320
1994	1.81	400,000	723,333
1995	1.67	486,000	810,000
1996	1.67	540,000	900,000
1997	1.61	590,000	950,000
1998	1.74	575,000	1,000,000
1999	1.71	555,000	950,000
2000	1.68	595,000	1,000,000
2001	1.77	620,000	1,100,000
2002	1.75	630,000	1,100,000
2003	1.77	650,000	1,150,000
2004	1.97	660,000	1,300,000

Fuente: evolución relativa del precio del suelo en el centro tradicional y en el centro popular 1989-2004. Tomado de (Jaramillo, 2012, págs. 97-98)

Frente a la evolución en los precios del suelo desde 1989 hasta 2004 el precio del centro popular ha estado por encima del precio del centro tradicional tal como lo refleja la tabla 6, en este lapso de tiempo se repite un acontecimiento ya visto a lo largo de la investigación y es que las actividades socio-económicas encabezadas por las grupos sociales de ingresos bajos en ciertos intervalos de tiempo arrojan una mayor rentabilidad frente a otros grupos sociales medios y altos, debido a esto

el centro popular se ha posicionado en la zona como artífice y promotor del comercio, sin embargo se debe tener en cuenta que hasta 2004 no se habían puesto en marcha o no se habían entregado en su totalidad varios macro-proyectos, proyectos de renovación urbana y espacios públicos los cuales son un factor que re direcciona y transforma las dinámicas económicas, culturales, ambientales y sociales del centro histórico.

Según datos del Diagnostico local de la candelaria 2011, en base a proyecciones del censo del año 2005, la población de la candelaria para 2011 es de 24.144 personas y de acuerdo a las proyecciones de la secretaria distrital de planeación y el DANE entre 2006 y 2015 la población de candelaria se estima en 24.096 habitantes con una tendencia a decrecer a partir el año 2013. (Alcaldia mayor de bogota, secretaria de habitat, 2011, pág. 3).

El decrecimiento poblacional de las últimos dos décadas en el centro histórico ha incidido en la composición de la estructura social y en los usos del suelo residencial, de acuerdo a la encuesta multipropósito para Bogotá, en 2011 la localidad de la candelaria registro 9.007 viviendas y 9.342 hogares con un tamaño promedio de hogar de 2,58 personas siendo menor al promedio de la capital que es de 3,4 personas por hogar.

Del total de viviendas en la localidad el 60,1% son apartamentos, el 25,5% casas y el 14,5% cuartos de inquilinato y otras estructuras. Respecto a la tendencia de uso del suelo residencial, predomina el arriendo o sub arriendo representado en un 53% de los hogares, el 34,5% de los hogares cuentan con vivienda propia mientras que el 6,0% y 2,5% viven usufructo y posesión sin título o colectiva respectivamente (DANE, 2011).

Tal como se observó en la tabla 5 desde 1989 hasta 2005 el uso predominante en la localidad de candelaria es el de oficinas, pese a esto según cifras del observatorio técnico catastral entre el año 2000 y 2012 el uso residencial se ubicó en segundo lugar, respecto a las variaciones de los usos residenciales totales de la localidad, las viviendas de grupos sociales de estrato 3 registraron un aumento de 44.299 m² construidos, seguido del estrato 2, con un aumento de 17.595 m² construidos sin embargo el mayor incremento lo registra las viviendas NPH (no propiedad horizontal) estrato 3, con 40.879 m², seguido del estrato 2 con 14.100 m² y en tercer lugar la vivienda NPH de estrato 1, con 4.818 m² construidos (Cogua Moreno, 2014, pág. 19).

Lo anterior explica la tendencia de disminución poblacional en la candelaria, la densificación en la zona de estudio se caracteriza por ser baja frente a las dinámicas y comportamientos de otras localidades, la gran cantidad de inmuebles, predios y monumentos históricos implican unos altos costos de conservación y restauración, progresivamente estos costos se ven trasladados a los residentes mediante políticas fiscales por lo cual si bien hay una presencia social estratificada en niveles 1,2,3 y 4 (en menor cuantía) , este último grupo ha adquirido inmuebles de arquitectura colonial tipo PH (propiedad Horizontal) y NPH lo cual a corto y mediano plazo invoca cambios socio económicos y de gentrificación a pesar de que la oferta inmobiliaria no se homogénea.

La tendente baja densificación en la candelaria si bien responde en cierta medida a los procesos de desplazamiento urbano y repoblación de las elites no solo ha traído efectos negativos por ejemplo entre el años 2002 y 2012 los usos del suelo que obtuvieron un significativo crecimiento fueron los colegios y universidades con un equivalente a 340.641 metros cuadrados construidos siendo el 14,71 % de participación del área total de la localidad, lo que no solo contribuye a la valorización del precio del suelo sino también a un mayor nivel de culturización y educación para los habitantes de la zona.

La anterior afirmación encuentra respaldo y sustento en base a los resultados de la encuesta multipropósito de 2014, la cual muestra mejoras respecto a la tasa de ocupación de la localidad y la disminución de la percepción de la pobreza, la tasa de ocupación para 2014 fue de 61,9 % siendo la tercera tasa más alta en relación con otras localidades, el índice de condiciones de vida obtuvo una calificación de 91,1 y la pobreza por índice de necesidades básicas insatisfechas NBI¹⁰ registro un 4% disminuyendo 2,8 puntos porcentuales respecto al año 2011 (Observatorio de desarrollo economico, 2015).

En la última década, el suelo en el centro histórico específicamente en el casco colonial ha registrado una valorización elevada re dinamizando y potenciando los valores culturales de la zona, Según la cifras de la inmobiliaria Metrocuadrado en el año 2010 el precio del metro cuadrado en

¹⁰ El índice de necesidades básicas insatisfechas (NBI) es un método directo que permite identificar carencias críticas en una población y caracterizar la pobreza. En general utiliza indicadores directamente relacionados con cuatro áreas de necesidades básicas de las personas: vivienda, servicios sanitarios, educación básica e ingreso mínimo.

la zona rondaba entre \$ 1`709.615 para el año 2018 el valor alcanzo \$ 3`964.095 indicando una valorización del 131% (MetroCuadrado, 2018).

Esto se puede explicar desde la teoría de la renta absoluta urbana, la renta mínima tiene una importancia especial en la formación de todos los precios del suelo ya que la renta mínima y sus variaciones afectan al conjunto de áreas (lotes, terrenos, entre otros) su magnitud depende esencialmente de la relación de fuerzas entre oferentes de tierras periféricas, centrales, demandantes y promotores de construcción, existe un choque de fuerzas que tiende a favorecer a los oferentes, en la medida en que la ciudad es grande y cuando su ritmo de crecimiento es elevado tiende a existir una mayor reglamentación urbana del centro, haciendo privilegiada su condición residencial por una barrera de accesibilidad económica fundamentada desde el precio.

4. CONCLUSIONES

En este estudio de caso se buscó analizar las incidencias de la planificación, administración y financiamiento urbano gestadas por las acciones de intervención estructural en el centro histórico de Bogotá, en primera instancia se buscó demostrar que los desplazamientos urbanos son compelidos por la inversión y están fuertemente determinados por la asimetría de información en el mercado del suelo e inmobiliario.

Durante la realización de la investigación, en relación a la forma de organización de los núcleos urbanos poblacionales y los parámetros gubernamentales; se determinó un fallo estatal e institucional analizado desde la teoría de la localización urbana, si bien se demostró que los modelos de localización productiva y residencial de las ciudades europeas se fueron moldeando en función de las condiciones que pautaba la revolución agrícola e industrial, en contraste se determinó que el proceso en las ciudades de Latinoamérica no fue así, a partir de los enfoques teóricos planteados se demostró que las principales ciudades no planificaron su expansión y crecimiento por medio de la sucesión de actividades en círculos concéntricos, en el caso de Bogotá el esquema de cuadrícula ortogonal homogénea y el sistema concéntrico de jerarquización socio-espacial colonial fue en cimiento al problema de distribución urbana y segregación social de finales del siglo XIX y XX.

Desde siglo XX hasta la actualidad la influencia del ambiente político en Colombia ha incidido en los intereses del sector privado, el cual se ha visto beneficiado al ocupar la producción de capital fijo urbano, esto les ha permitido: primero, trazar la expansión física de la ciudad, y en el caso del centro histórico de Bogotá les ha otorgado un control territorial corporativo mediante la homogenización residencial de los grupos elite. A pesar de que durante la investigación se evidenció que la homogenización fue sectorial aun así fueron las elites mediante la concentración y acumulación de suelo urbano quienes diseñaron el esquema de orden socio-espacial basado en la subordinación de clases sociales, fragmentando así el territorio mediante la estigmatización Norte = riqueza Sur = pobreza que hasta hoy se percibe.

Segundo, dentro de las dinámicas de control urbano y la débil intervención y regulación estatal, el crecimiento territorial no planificado introdujo olas de migración que se aglomeraron en el centro tradicional de Bogotá, demandando vivienda, servicios y equipamiento según la disponibilidad económica, al no existir un plan de contingencia urbanístico las elites se inclinan a migrar del centro hacia el norte y occidente de la ciudad en busca de nuevas áreas que les permitan una total autonomía del uso y disponibilidad del suelo, un hecho que a lo largo de la revisión bibliográfica ha sido recurrente en distintos intervalos de tiempo, este proceso reiterativo ha sido un hallazgo trascendental ya que a lo largo de la investigación se halló que no solo las intervenciones de revitalización o renovación urbana han sido los únicos agentes Gentrificadores en la zona.

La descapitalización del centro histórico desde 1950 a 1970 donde se evidencio el mayor grado de precarización y degradación socio espacial fue el acontecimiento que invoco la formalización de la renovación urbana como instrumento de planificación del espacio, por medio de esta no solo se logró reorientar el crecimiento de la ciudad sino también la candelaria logro consolidarse legal y normativamente como el eje cultural , administrativo e histórico por excelencia en la capital, aun así la renovación urbana no deja de ser un procedimiento urbano ambiguo, así como se evidenció una modernización del centro y mejoras en la calidad de vida de sus residentes, también se ratifica como artífice del desplazamiento urbano forzado.

En lo que respecta al proceso de Gentrificación se lograron identificar tres mecanismos excluyentes que han estado presentes durante los diferentes periodos de tiempo analizados. Primero, el cambio en la estructura social en la candelaria ha sido producido por la implementación de un modelo arquitectónico paisajista, los grupos sociales tanto residentes como transitorios dedicados a la informalidad son los primeros en ser desplazados mediante políticas públicas de seguridad enfocadas en la reinvención del espacio público. El segundo mecanismo de exclusión está directamente relacionado con las intervenciones ejecutadas en el patrimonio histórico, el turismo resulto ser un estímulo para la apertura de nuevos mercados, la exclusión poblacional está subordinada por los posibles nuevos usos del suelo.

Como tercero y último la inversión privada respaldada por políticas públicas ha zonificado el uso del suelo mediante planes de renovación y revitalización, direccionados a la prestación de bienes y servicios exclusivos (hoteles, museos, comercio, turismo, recreación y ocio entre otros) este

mecanismo ha forzado la salida de residentes tradicionales del sector por medio de la elitización de la zona. Para finalizar, se puede concluir que la gentrificación se ayuda de la estratificación socio-económica para determinar la movilización espacial y en el caso de la candelaria para apoderarse de las zonas simbólicas de la ciudad.

Durante la investigación se observó que la renovación urbana en sí no es la total responsable de la gentrificación, el cohecho viene de parte del estado que cedió las políticas urbanas a agentes gentrificadores privados, en este sentido se identificó falencias en la normatividad del POT , aun así es importante hacer notar que durante la investigación se encontró que en las administraciones de 1998 hasta 2007 se llevaron a cabo esfuerzos importantes en recaudo e inversión fiscal destinada a Macro proyectos, Proyectos de renovación urbana, Proyectos de espacio público y Proyectos especiales en Bogotá, los cuales la ciudadanía ha percibido a través de la política oficial de protección y conservación del centro.

Sin embargo, es evidente que el plan de ordenamiento territorial (POT) en realidad no está diseñado y regulado por un marco normativo en donde prime la conservación y protección del patrimonio del centro histórico, pese a la presencia del instituto distrital de patrimonio cultural y el esfuerzo administrativo de la alcaldía local de la candelaria se logró percibir cierta negligencia corporativa y reglamentaria en el mercado del suelo urbano, al parecer de manera taciturna el estado se ha desentendido y ha dejado las reglas del juego a disposición de la mano invisible del mercado.

Uno de los aspectos más pertinentes durante la investigación y que siempre estuvo latente como la base teórica del documento tiene que ver con la teoría de la renta, durante la investigación se logró identificar la rentabilidad como el principal artífice en la evolución de los precios y usos del suelo, se identificó que la posesión de terrenos, lotes e inmuebles mediante la compra a un determinado precio incentivo una tendencia a la posesión por largos periodos de tiempo esperando que el precio de los mismo se eleve en la mayor cantidad posible según las dinámicas del mercado, esto se conoce como especulación urbana o *Rent gap* tal como se desarrolló en la investigación en base a Neil Smith y la teoría marxista de la renta del suelo.

Las prácticas de especulación se lograron identificar en repetidas ocasiones en la línea de tiempo en la que se trabajó la investigación, en primer lugar la especulación en el centro histórico y tradicional asume distintas modalidades, una diferenciación importante que se halló es que la especulación tiene diversas manifestaciones, una es la posible especulación y la otra la especulación propiamente que permite alcanzar el mercado, es bajo estos parámetros de especulación que intencionalmente se dejó degradar y precarizar el estado físico de la candelaria.

Gran parte de la especulación en el centro histórico persigue obtener un valor de uso, ya sean que los inmuebles sean destinados a vivienda o comercio hay un elemento a resaltar, y es que la aparición de estos movimientos hacen complejos los precios e inciden en decisiones futuras del suelo urbano por ejemplo, la presencia que se encontró de expansión de áreas construidas para instituciones educativas específicamente en los barrios, las aguas Egipto y la concordia han inducido a los residentes a tergiversar los usos del suelo con el fin de encajar o involucrarse en nuevas actividades económicas y así percibir nuevas rentabilidades.

Para finalizar, esta investigación encuentra pertinente el hacer un énfasis especial en la apropiación ciudadana que como sociedad nos debemos exigir, el derecho de reinventar la ciudad que merecemos y que necesitamos no debe ser coartado ni mucho menos condicionado por aquellos que a lo largo de la historia se han apropiado y adjudicado la soberanía territorial como mecanismo para su lucro privado.

5. BIBLIOGRAFÍA

- Alcaldia mayor de Bogota D.C. (4 de junio de 2018). <http://www.alcaldiabogota.gov.co>. Obtenido de <http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=540>
- Alcaldia mayor de bogota, secretaria de habitat. (2011). *Diagnostico localidad de la Candelaria 2011*. Bogota: Alcaldia mayor de bogota.
- Alessandri Carlos, A. F. (1992). cap 5 : Repensando la nocion de ciudad. En *REPENSANDO LA GEOGRAFÍA. LA CIUDAD.El hombre y la ciudad.La ciudad y el ciudadano.¿De quién es el suelo urbano?*
- Alfonso, O. A. (2012). Urbanismo ordenado, pero no pasteurizado. Origen del corporativismo y orden Socio-espacial en Bogota hacia 1910. *Economia Institucional Urbana No 7*, 15-43.
- Bettin, G. (1979). *Los sociologos de la Ciudad*. Bologna.
- Bottino, R. (2009). La ciudad y La Urbanizacion. *estudios historicos CDHRP*, 1-14.
- Camagni, R. (2005). *Economia Urbana*. Barcelona: Antoni Bosh.
- Campesino Fernandez, A. J. (1989). *La Rehabilitacion integrada de los centros historicos: el reto urbanistico de finales de los ochenta*. Universidad de Alicante. Instituto Universitario de Geografía.
- Castells, M. (1974). *La Cuestion urbana*.
- Chillan Reyes, Y. (2011). la evolución urbana y arquitectónica de Bogotá. En A. M. BOGOTA, *Edificio Bicentenario* (págs. 18-25). Bogota.
- Cogua Moreno, M. (2014). *Dinamica de las construcciones por uso de la localidad la candelaria en los años 2002 y 2012*. Bogota: Alcaldia mayor de Bogota, unidad administrativa especial de catastro.
- Contraloria de Bogota. (2015). *Seguimiento al Plan centro desde la optica del POT*. Bogota: Direccion de Estudios de Economia y Politica publica.
- DANE. (2007). *Encuesta de Calidad de vida - Bogota* . Bogota.
- DANE. (2011). *Encuesta Multiproposito bogota 2011-2014*. Bogota: DANE.
- De mattos, C. (1999). Santiago de Chile, globalización y expansión metropolitana: lo que existía. *Revista EURE - revista de estudios urbanos regionales*, 25-76.

- De Urbina Gonzales, A., & Zambrano Pantoja, F. (2009). Impacto de “El Bogotazo” en las actividades residenciales y los servicios de alto rango en el centro histórico de Bogotá. Estudio de caso. *Revista de Arquitectura No 5*, 152-165.
- Departamento Administrativo de planeación Distrital. (2005). *Recorriendo la candelaria: diagnostico físico y socioeconómico*. Bogotá: Alcaldía mayor de Bogotá .
- El espectador. (2 de Junio de 2018). *www.elespectador.com*. Obtenido de <https://www.elespectador.com/noticias/bogota/luego-de-tres-anos-de-retrazo-se-inaugura-avenida-comun-articulo-207564>
- Empresa de Renovación Urbana. (2006). *Proyecto eje Ambiental Manzana 5 las aguas*. Bogotá: Documento técnico de soporte Concertación de normativa urbana según Decreto 1042 de 1987.
- Engels, F. (1845). *The Condition of the working class in England*. Leipzig.
- Extebarria Miguel, C., & Aguado Moralejo, I. (2003). La planificación urbana sostenible. *Zainak. Cuadernos de Antropología-Etnografía*, 643-660.
- Geographic, N. (2002). Megalópolis: el mundo urbano que viene. *National Geographic*.
- Harms, H. (2004). *Transformaciones conflictivas: De Saneamiento Urbano a mejoramiento barrial*. Ciudad de México.
- Harvey, D. (2012). *Ciudades rebeldes: Del derecho de la ciudad a la revolución urbana*.
- Hidalgo, R., & Zunino, H. M. (2011). La urbanización de las áreas periféricas en Santiago y Valparaíso: el papel de las relaciones de poder en el dibujo de la geografía socio residencial. *EURE vol 37 no 111* , 79-105. Obtenido de EURE no 111.
- Hurtado Muñoz, V. (2011). *Análisis de la renovación urbana como estrategia de recuperación del centro histórico de Bogotá. Estudio de caso barrio Santa Bárbara Colonial (Nueva Santa Fe), en el periodo 1976-2000*. Bogotá.
- Janoschka, M., & Sequera, J. (2014). Procesos de gentrificación y desplazamiento en América latina - una perspectiva comparativista. En J. J. Michelini, *Desafíos metropolitanos, Un diálogo entre Europa y América latina* (págs. 82-104). Madrid.
- Jaramillo, S. (2003). Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías. *CIDE universidad de los Andes*.

- Jaramillo, S. (Noviembre de 2006). *Reflexiones sobre las politicas de recuperacion del centro (y del centro historico) de Bogota*. Obtenido de DOCUMENTO CEDE 2006-40 Universidad de los Andes, Bogota.
- Jaramillo, S. (2012). Reflexiones sobre las politicas de recuperacion del centro historico de Bogota. En O. A. Alfonso, S. Jaramillo, & A. De Urbina, *EL CENTRO TRADICIONAL DE BOGOTA valor de uso popular y patrimonio arquitectonico de la Ciudad* (págs. 45-108). Bogota: Universidad Externado de Colombia ISBN 978-958-710-863-7.
- Kevin, L. (1960). *The Image of the City*.
- La vision de los afectados por los proyectos de renovacion urbana. (2011). *Instituto de estudios urbanos universidad nacional : Debates de gobierno urbano 11* , 1-11.
- Lefebvre, H. (1968). *Le Droit à la ville*.
- Ley, D. (1986). Alternative Explanations for Inner-City Gentrification: A Canadian Assessment. . En *Annals of the Association of American Geographers*.
- Manrique Gomez, A. S. (2013). Gentrificación de La Candelaria: reconfiguraciones de lugar de residencia y consumo de grupos de altos ingresos. *Revista Colombiana de Geografía vol 22 No 2 jul-Dic ISSN 0121-215X*, 211-234.
- Marcuse , P. (1985). Gentrification, abandonment and displacement, causes and policy responses in new york city. *Journal of Urban and contemporary Law*, 195-240.
- Maya Sierra, T. (2007). Areas residenciales y Desarrollo urbano en Bogota. *Urbanismos*, 28-68.
- MetroCuadrado. (7 de Junio de 2018). *www.metrocuadrado.com*. Obtenido de <http://www.metrocuadrado.com/noticias/economia/si-eres-profesional-y-soltero-la-candelaria-puede-ser-el-lugar-para-ti-1289>
- Mijailov, M. (1998). *La Revolucion Industrial*.
- Ministerio de Vivienda . (2016). *Plusvalia & Valorizacion documento de asistencia tecnica*. Bogota.
- Monzalvo, M. U. (2012). Renovación Urbana Sostenible. *Memorias de ponencias Think Green 2012: Economia verde y desarrollo*.
- Mora , A., Alfonso, & Roch, F. (1980). *Los centros urbanos*. madrid: Nuestra Cultura.
- Observatorio de desarrollo economico. (2015). *Boletin de Localidades No 17 : Informe estadistico de localidades*. Bogota: Alcaldia mayor de Bogota .
- Pacione, M. (1990). *Urban problems: An Applied Urban Analysis*. Londres.

- Pacione, M. (2009). *Urban Geography: A Global Perspective*.
- Park, R. (1967). *On Social Control and Collective Behavior*,chicago. chicago: Chicago University Press.
- Rincon Avellaneda, P. (2006). *Bogotá y sus modalidades de ocupación del suelo : análisis de los procesos de re densificación*. Bogota: Universidad Nacional de Colombia.
- Rojas, E. (2004). *Volver al centro : la recuperación de áreas urbanas centrales*. IDB Bookstore - Banco Interamericano de Desarrollo.
- Rueda Siniestra, D., & Rueda Garcia, N. (2005). *Desarrollo urbano y Pobreza en Bogota*. Bogota: Universidad de los Andes.
- Salinas, L. a. (2013). Gentrificación en la ciudad latinoamericana. El caso de Buenos Aires y ciudad de mexico. *Grupo Interdisciplinario de Estudios Críticos y de America latina (GIECYRAL) universidad De Alicante*.
- Sargatal, M. A. (2001). Gentrificación e inmigración en los centros históricos: el caso del barrio del Raval de Barcelona. *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. ISSN 1138-9788 no 94*.
- Sassen, S. (1991). *The Global city*.
- Schipper Lee, M. S. (1992). *Energy Efficiency and Human Activity:Past Trends, Future Prospects*. New York: Cambridge University press.
- Scott, A. J. (1988). *Metropolis: from the división of labor to urban form*.
- Sergio Alfonso, B. (2009). *Vivienda Social en altura tipologias urbanas y directrices de produccion en Bogota*. Bogota: Universidad Nacional de Colombia.
- Smith, A. (1977). *Investigacion De La Naturaleza y Causa de la riqueza de las naciones*. Milan: Mondadori.
- Smith, N. (1979). *Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People*.
- Smith, N. (2002). New globalism, new urbanism: gentrification as global urban strategy.
- Smith, N. (2012). *La Nueva Frontera Urbana. Ciudad revanchista y Gentrificacion*. Traficantes de sueños.
- Subdireccion de informacion sectorial, secretaria de planeacion y politica. (20018). *Diagnostico local de la candelaria 20018 , Habitat en cifras en las localidades*. Bogota: Alcaldia mayor de Bogota.

- Urbina de gonzalez, A. (2012). *El Centro Histórico de Bogotá de puertas para adentro: ¿el deterioro del patrimonio al servicio de la gentrificación?* Bogota.
- Urbina Vanegas, D. C. (2015). Antes y después del centro cultural: renovación urbana y desplazamiento en Bogotá. *Revista colombiana de antropología vol 51 No 1*, 217-244.
- Weber, M. (2012). *Sociología del poder: Los tipos de dominacion*. Alianza editorial.
- Wiesenfeld, E. (1997). *La autoconstrucción. Un estudio psicosocial del significado de la vivienda*, Caracas, Conavi.
- Wirth, L. (1938). Urbanism as a Way of Life. *The American Journal of Sociology*, Vol. 44, No. 1, 1-24.
- Yi fu tuan. (1972). *Topophilia: A Study of Environmental Perception, Attitudes, and Values*.