

1-1-2017

Territorio atractivo para el desarrollo y la participación, caso La Candelaria, Bogotá

Yury Paola López Gutiérrez
Universidad de La Salle

Paula Stephania Barreto Bautista
Universidad de La Salle

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

Citación recomendada

López Gutiérrez, Y. P., & Barreto Bautista, P. S. (2017). Territorio atractivo para el desarrollo y la participación, caso La Candelaria, Bogotá. Retrieved from <https://ciencia.lasalle.edu.co/urbanismo/23>

This Trabajo de grado - Pregrado is brought to you for free and open access by the Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo at Ciencia Unisalle. It has been accepted for inclusion in Urbanismo by an authorized administrator of Ciencia Unisalle. For more information, please contact ciencia@lasalle.edu.co.



Foto tomada por: Paula Barreto.

TERRITORIO ATRACTIVO PARA EL DESARROLLO Y LA PARTICIPACIÓN CASO LA CANDELARIA, BOGOTÁ

Yury Paola López Gutiérrez
Paula Stephania Barreto Bautista

URBANISMO

Bogotá, D.C Mayo 2017

Universidad de La Salle

Programa de Urbanismo
Facultad Ciencias del Hábitat

Tema de investigación
**TERRITORIO ATRACTIVO PARA EL DESARROLLO Y LA PARTICIPACIÓN
CASO LA CANDELARIA, BOGOTÁ**

Yury Paola López Gutiérrez 69121000

Paula Stephania Barreto Bautista 69121006

Director Modalidad de Grado
César Augusto Marín

Bogotá, 26 de mayo de 2016

Resumen

Introducción

1. Planteamiento investigación

- 1.1. Planteamiento del problema
- 1.2. Árbol de problemas
- 1.3. Área de estudio
- 1.4. Justificación
- 1.5. Objetivos
 - 1.5.1. Objetivo general
 - 1.5.2. Objetivos específicos
- 1.6. Metodología
- 1.7. Programa de actividades

2. Marco teórico-conceptual

2.1. Gentrificación

- 2.1.1. Definición
- 2.1.2. Impactos positivos en el barrio
- 2.1.3. Impactos negativos en el barrio
- 2.1.4. Transformaciones urbanas: efectos de la gentrificación
- 2.1.5. Espacios gentrificables

2.2. Segregación

2.3. Participación ciudadana

3. Antecedentes

- 3.1. Marco legal
- 3.2. Planes de desarrollo

4. Marco histórico

- 4.1. La Candelaria como espacio gentrificable
- 4.2. Contexto histórico
- 4.3. Crecimiento del centro
- 4.4. Degradación territorial y social
- 4.5. Oferta cultural
- 4.6. Fácil acceso

5. Aspecto sociodemográfico

6. Caracterización de actores

- 6.1. Actores institucionales y empresariales en la Candelaria
 - 6.1.1. Instituto Distrital de Patrimonio Cultural
 - 6.1.1.1. Intervenciones con fines de protección patrimonial
 - 6.1.2. Alcaldía Mayor de Bogotá
 - 6.1.3. Empresa de Renovación Urbana
 - 6.1.4. Centros de educación superior
 - 6.1.5. Agencias inmobiliarias

7. Falencias en los esquemas de gestión

8. Esquema de gestión

- 8.1. Esquema de gestión propietarios participantes del proyecto
- 8.2. Esquema de gestión propietarios no participantes del proyecto
- 8.3. Esquema de gobernanza
- 8.4. Esquema comité de propietarios
- 8.5. Esquema fiduciario

9. Conclusiones

Bibliografía

Resumen

La Candelaria, desde el siglo XVI hasta finales del siglo XIX represento un hito simbólico de la ciudad, por el desarrollo de actividades gubernamentales, administrativas, comerciales y residenciales de la clase pudiente, por distintos factores sociales y económicos el sector entro en un declive, La Candelaria fue perdiendo el dominio que lo caracterizaba. Se dio un proceso de desarrollo debido a su atractivo funcional, atrayendo nuevos proyectos inmobiliarios.

El propósito de esta investigación es diseñar un esquema de gestión participativa, involucrando todos los actores implicados en el desarrollo de un proyecto donde se beneficie a la población y al desarrollo inmobiliario en el sector.

INTRODUCCIÓN

La gentrificación es un fenómeno que se inicia a estudiar en la década de los 60, estudiado por Ruth Glass socióloga británica. Definiendo este fenómeno como el desplazamiento progresivo de la población de bajos recursos residentes, con la llegada de individuos con poder adquisitivo a un territorio central, dándole una nueva cara al sitio, aumentando el valor de las viviendas, rehabilitando el tejido urbano y con cambios socio económicos.

El fenómeno se presenta en Colombia desde mediados de los años ochenta y a través del tiempo se ha evidenciado en diferentes formas ya sea gentrificación marginal, rural o urbana. A partir de la gentrificación las dinámicas que se han generado en las ciudades, han modificado un gran porcentaje de desplazamiento de la población nativa del territorio. Este desplazamiento se evidencia con mayor fuerza en ciudades principales, como Bogotá, al ser prestadora de servicios en donde los grandes agentes constructores ven en ella un atractivo de inversión.

La Candelaria, desde el siglo XVI hasta finales del siglo XIX represento un hito simbólico de la ciudad, por el desarrollo de actividades gubernamentales, administrativas, comerciales y residenciales de la clase pudiente, por distintos factores sociales y económicos el sector entro en un declive, La Candelaria fue perdiendo el ímpetu que lo caracterizaba.

Para finales del siglo XX, La Candelaria, inicio su proceso de reconocimiento como espacio histórico, patrimonial, turístico, cultural, comercial y residencial de altas calidades, con esta nueva tendencia de reconocimiento, el sector se fue posicionando a escala local y regional, aprovechando su localización estratégica, el desarrollo de las actividades allí localizadas y la llegada de nuevas inmobiliarias generando un cambio en la imagen y percepción del espacio.

Este impacto social está cambiando las dinámicas poblacionales expulsando directa e indirectamente a los habitantes del barrio cambiando la estructura social y cultural de la ciudad. No sólo es un cambio del perfil urbano también es la generación de mixtura de clases sociales y niveles de vida que han generado mayor segregación

social, fomentando así indirectamente una presión social y económica fuerte por los cambios en el entorno, y hacen que la población se desplace antes de verse afectados.

El propósito de esta investigación es estudiar cómo se ha desarrollado la gentrificación en la localidad y así poder formular estrategias que beneficien a la población actual y futura, para que no exista un desplazamiento de la población residente, mitigando la segregación y el desequilibrio socio espacial, con la llegada de nuevos proyectos inmobiliarios.

1. PLANTEAMIENTO INVESTIGACIÓN

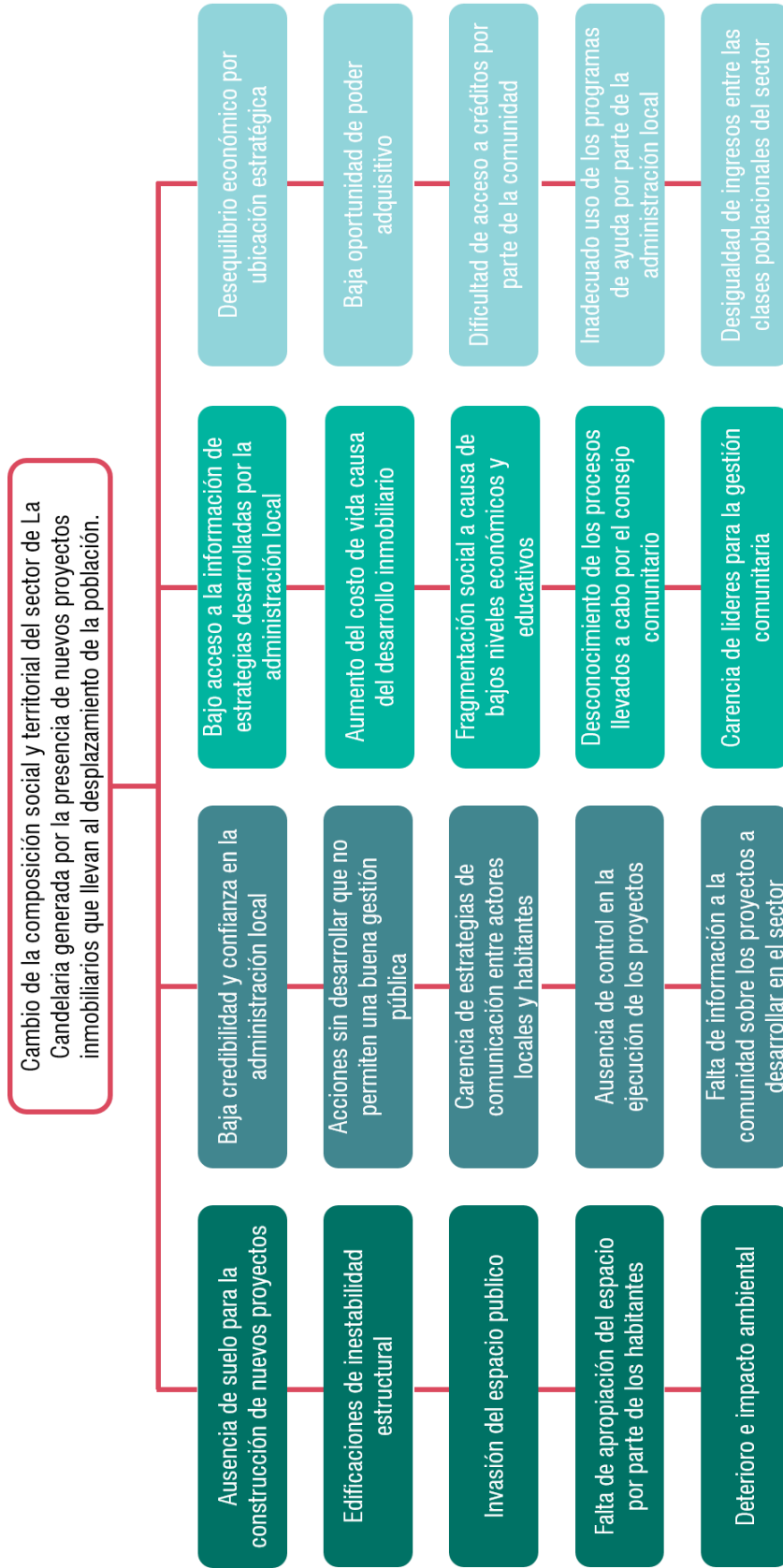
1.1. Planteamiento del problema

A través del tiempo Bogotá ha crecido de forma acelerada, siendo un modelo de sectores que han sido legalizados en la última década y haciendo que la ciudad sea difusa en donde sus principales bordes han sido urbanizados de forma ilegal; algunos de estos se convierten en un atractivo para los promotores inmobiliarios que buscan valorizarlos a partir de la construcción de vivienda en altura.

El proceso de Gentrificación en el sector se ha venido presentando a partir de la presión inmobiliaria de agentes externos que buscan hacer de este un atractivo para la innovación y valorización del suelo para la ciudad; Dejando a un lado factores que conforman una comunidad, como la identidad, cultura, economía, desarrollo humano y ciudadanía, el fenómeno de gentrificación impacta a los sectores residenciales reconocidos en la localidad como de baja altura, generando una presión de cambio y expulsión del territorio apropiado por ellos, como consecuencia se pierde la cohesión social y la identidad del sector.

1.2. Árbol de problemas

Elaboración propia



Dimensión físico espacial
 Dimensión política administrativa
 Dimensión social
 Dimensión económica

1.3. Área de estudio

COLOMBIA Cundinamarca



Total 49 .159 .893



24.337.747



24.822.146

(DANE, 2017)

CUNDINAMARCA Bogotá



Total 2.762.784



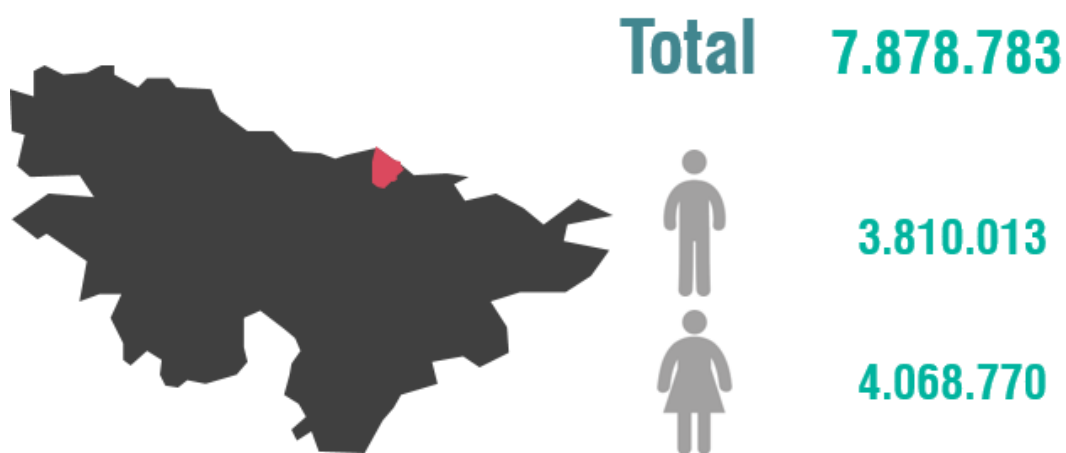
1.377.073



1.385.711

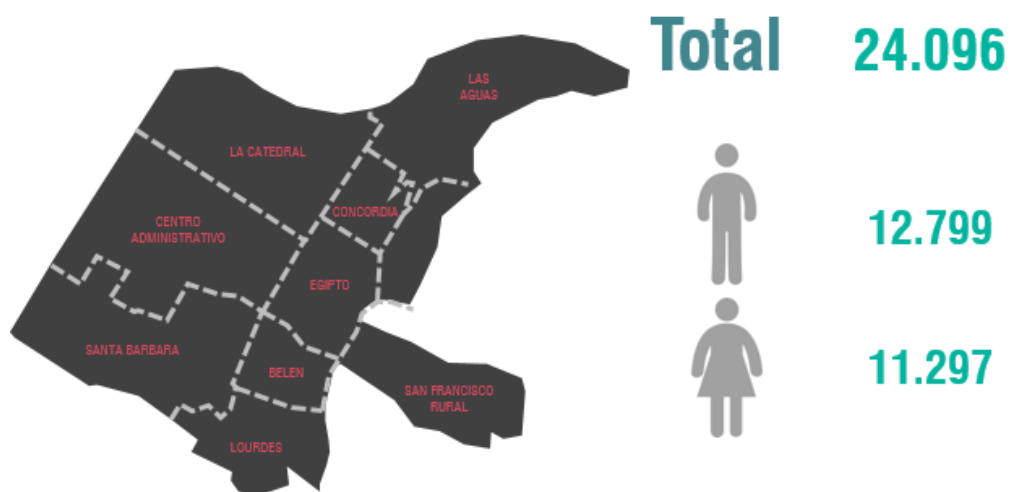
(DANE, 2017)

BOGOTÁ Localidad La Candelaria



(DANE, 2017)

La Candelaria



(DANE, 2017)

1.4. Justificación

A mediados del siglo XX la población nativa del sector, se fue desplazando a causa de factores sociales, económicos y diversas problemáticas. En la actualidad, la población ha visto un cambio generado por la llegada de nuevas inmobiliarias al sector, dando la posibilidad de transformar la imagen territorial de la localidad.

El centro histórico de La Candelaria ha afrontado una serie de problemáticas incidentes en el deterioro de sus componentes físico y social, actualmente se evidencia un proceso de gentrificación en respuesta al proceso global de construcción urbana. Este proceso consiste en la relocalización paulatina de grupos de ingresos medios y altos en un espacio central urbano degradado, incidente en su transformación de espacio residencial y comercial de alta calidad.

Este fenómeno urbano se integra en el movimiento contemporáneo de las clases medias altas por reconquistar los centros históricos que alguna vez dominaron, con la recuperación del centro se derivan diferentes problemáticas como el incremento del nivel de vida, la implantación de nuevos símbolos urbanos, la exclusión social, la des configuración territorial y, finalmente, la expulsión de los residentes tradicionales de bajos ingresos.

El estudio del sector y del fenómeno de gentrificación, es fundamental para entender el nuevo desarrollo urbano, conociendo las dinámicas que aquí se desarrollan, desde las económicas, políticas, culturales etc. Con las nuevas políticas distritales, se busca recuperar la imagen del centro tradicional, dando beneficios a las nuevas inmobiliarias para el desarrollo de vivienda en altura, pero con alternativas que no benefician a la población que reside en la localidad. Con esta investigación pretendemos desarrollar opciones que beneficien a los habitantes del sector, incentivando una participación ciudadana que permita un inicio y seguimiento de los procesos para el desarrollo de estos proyectos, formando una nueva definición del fenómeno de gentrificación.

1.5. Objetivos

1.5.1. Objetivo general

Diseñar un esquema de gestión participativa, que garantice la permanencia de la población y el desarrollo inmobiliario en el sector de La Candelaria.

1.5.2. Objetivos específicos

- Indicar las características físico espaciales, las dinámicas poblacionales y el contexto histórico de La Candelaria.
- Caracterizar los actores participantes en el desarrollo de un proyecto inmobiliario en La Candelaria.
- Determinar por qué no funcionan los esquemas de gestión de los proyectos ya formulados
- Formular el esquema de gestión participativa que beneficie a los promotores inmobiliarios y a los habitantes del sector.

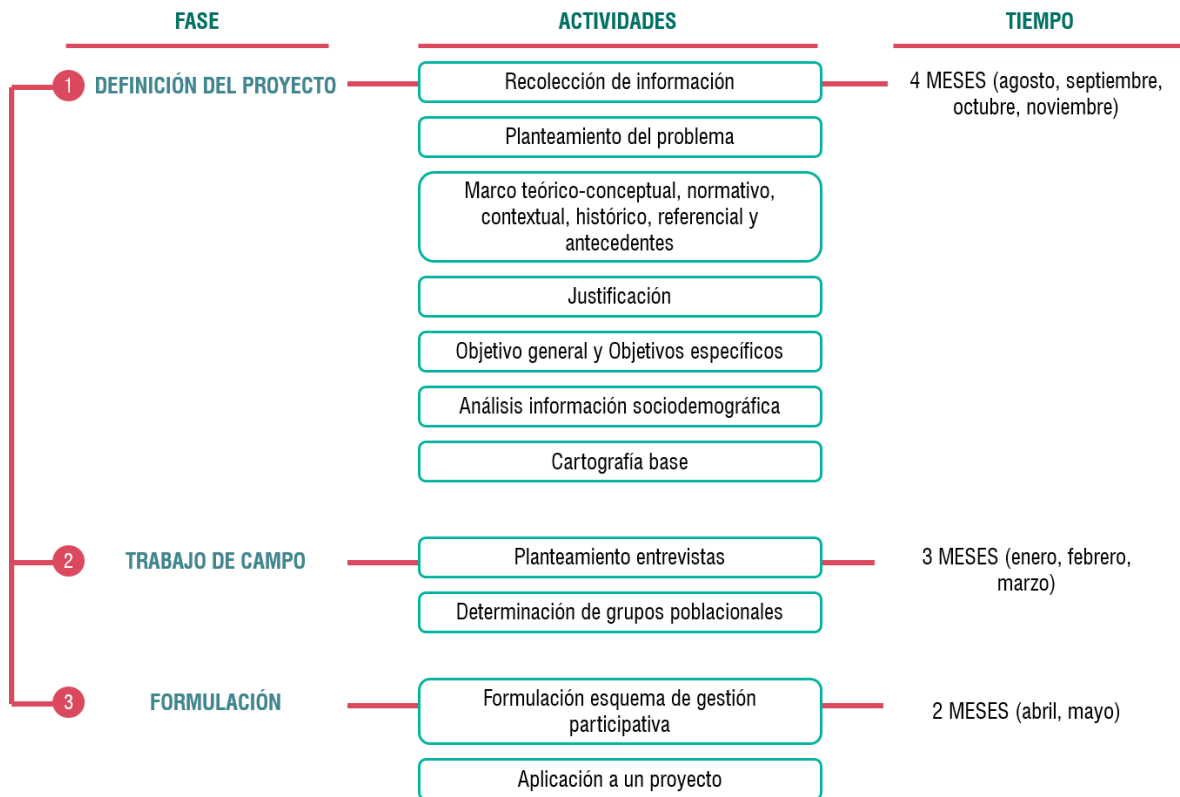
1.6. Metodología

La metodología de este proceso se llevara a cabo mediante tres etapas, la primera es la etapa de recolección de información con el fin de obtener bases conceptuales, teóricas, referentes y normativas, sumado al análisis de información sociodemográfica , cartografía base y contexto histórico para una aproximación al territorio, la segunda etapa está definida por un trabajo de campo, donde desarrollamos entrevistas a los diferentes actores (Compradores, Inversionistas, Constructores y Población) que ocupan el sector, planteando cuatro tipos de entrevistas según la información relevante para el desarrollo de nuestro proyecto, la última etapa estaría determinada por la formulación del esquema de gestión participativa viable, aplicando el análisis de los referentes y las conclusiones del trabajo de campo, para establecer fases, etapas por fase, acciones, actores ,tiempo y entregables por fase, para favorecer a la población y a los agentes inmobiliarios.

1.7. Programa de actividades

Esquema de trabajo para el desarrollo del proyecto de investigación.

(Elaboración propia)



2. MARCO TEORICO-CONCEPTUAL

2.1. Gentrificación

2.1.1. Definición

El término de gentrificación nace en el año 1964 por Ruth Glass a través de un estudio sobre la ciudad de Londres “London, aspects of change”. El término original es una categoría propia de la estructura social rural británica “la gentry” que significa en la lengua británica: “clase social que se sitúa justo por debajo de la nobleza”. “Gentrificación” comienza en un distrito continúa hasta que todos o la mayor parte de los ocupantes originales de clase trabajadora son desplazados y todo el carácter social del distrito es cambiado.” (Glass, 1964)

Hacia el año 1969 el fenómeno de la recuperación de los barrios centrales de la clase obrera comenzó a percibirse en las grandes ciudades americanas e inglesas desde principios de los años sesenta en el siglo XX. Lo que plantea Glass es que este fenómeno de gentrificación surge a partir de un nuevo modelo de desarrollo económico en las ciudades industriales. Sin embargo, en ciudades inglesas, americanas o ya en años posteriores en América Latina la gentrificación es una cuestión de composición social y territorial. (Glass, 1964)

Los habitantes de estas zonas urbanas con mayor probabilidad de ser desplazado por el proceso de gentrificación son aquellos que viven en viviendas arquitectónicamente sin embargo deseable de bajo costo cerca de los distritos centrales de negocios. Ocupan una vivienda que tiene el potencial de ser aburguesado y, son económica y políticamente impotente en relación con los gentrificadores. Tales personas viven en la zona por una serie de razones; alquiler barato, las oportunidades de empleo cercanas o la ubicación puede contener un significado histórico o emocional. Su ubicación puede o no puede ser una cuestión de elección; sin embargo, su existencia no es una cuestión de la creación y la ubicación del centro de la ciudad pobre. La mayoría son afectados en los márgenes del mercado de trabajo o fuera de él: los

ancianos, las madres de bienestar, los hogares de clase trabajadora en paro, y muchas personas subempleadas y cerca de la línea de pobreza.

En 1979 Clay plantea un modelo de desarrollo de la gentrificación en etapas:

1. Promotores que intervienen como particulares, escasa atención pública al proceso y los fondos para la rehabilitación proceden de recursos propios.
2. Entrada de pequeñas inversiones que adquieren edificios haciendo crecer la demanda y el valor del suelo y la vivienda.
3. El barrio atrae interés público y mediático, empieza a presentarse el fenómeno de gentrificación, los precios se disparan, se valoriza aún más la tierra y comienzan las tensiones sociales entre vecinos antiguos y nuevos.
4. Se sustituye capital cultural por capital económico, aparecen nuevos comercios, y se genera desplazamiento de población nativa.

La gentrificación se ha convertido en un tema muy controvertido en las zonas donde se ha producido el proceso. Mientras que los políticos, empresas del sector inmobiliario y la clase media percibir el proceso como método de lucha contra el deterioro urbano y la atracción de los contribuyentes; la mala experiencia urbana mayores costos de vida, la ruptura de sus redes sociales y el riesgo último de ser desalojados y desplazados. Ya sea gentrificación debe ser apoyada, o si debe ser controlado, restringido e impedido, por tanto, es un debate de actualidad.

2.1.2. Impactos positivos en el Barrio (Atkinson, 2005)

- Evita una continua espiral de declive en las zonas, en consecuencia, la estabilización de la zona. El cambio en la tenencia de predominantemente alquilar al propietario ocupada también contribuye a la estabilización de la zona.
- El valor de la propiedad aumenta notablemente en la zona afectada.

- Casas desocupadas vuelven ocupada, lo que reduce las tasas de viviendas desocupadas en el área.
- La disminución de la delincuencia.
- El estímulo y el aumento de la viabilidad de un mayor desarrollo en la zona aburguesada. Este desarrollo reduce en consecuencia la expansión suburbana.
- Rehabilitación física visible de la propiedad se produce a través de una combinación de la inversión privada y el patrocinio del Estado.

2.1.3. Impactos negativos en el Barrio (Atkinson, 2005)

- A medida que se desarrolla el proceso de gentrificación, los precios de alquiler se incrementan y se desplazan los habitantes originales de la zona.
- Las personas desplazadas pueden convertirse en personas sin hogar.
- Insostenibles aumentos de precios especulativos en la propiedad.
- El resentimiento surge dentro de la comunidad y el conflicto puede ocurrir entre los habitantes originales y los gentrificadores clase media.
- Vivienda asequible en la zona se vuelve escasa y, finalmente, inexistente.
- Una pérdida de la diversidad social se produce; del dispares socialmente a guetos ricos.
- Presiones de la demanda de vivienda pueden ocurrir en las áreas circundantes cuando los desplazados buscan reubicarse.

2.1.4. Transformaciones urbanas: efectos de la gentrificación

Las transformaciones urbanas que se producen en un sector donde se desarrolla la gentrificación son las siguientes:

Transformaciones sociales: los nuevos pobladores se caracterizan por su edad joven, soltería, sin hijos, alto nivel de ingresos y formación académica; condiciones adversas al grupo residente caracterizada por su edad avanzada,

familia numerosa, escasa formación académica y bajos ingresos. Además, estos nuevos grupos aprecian el valor estético, histórico y representativo del lugar (TVIU, 2004).

Transformaciones económicas: con la llegada de los grupos de altos ingresos, surgen nuevos restaurantes, bares y cafés de alta gama propiedad de inversionistas con alto poder adquisitivo, que desplazan paulatinamente el comercio frecuentado por grupos obreros. De esta manera se van incrementando los precios del suelo comercial y, por otro lado, aumentan los precios de las transacciones inmobiliarias y de los arrendamientos (Less, Slater, & Elvin, 2008).

Transformaciones físicas: se hace evidente la imposición de nuevos diseños de interiores en viviendas y locales comerciales, así como la implementación de reformas estructurales; por otro lado, las transformaciones físicas son reflejo de la ejecución de obras urbanísticas, mantenimiento de calles, alumbrados y fachadas que configuran una nueva concepción arquitectónica del lugar (Less, Slater, & Elvin, 2008).

2.1.5. Espacios gentrificables

Para que un sector urbano sea gentrificado primero debe ser gentrificable, es decir, contar con una alta susceptibilidad a la acción de los grupos de medios y altos ingresos. Este sector se caracteriza por:

Ubicación central: la gentrificación se manifiesta en espacios centrales o pericentrales de una ciudad mediana o grande y con cierto grado de desarrollo. Igualmente, en este sector se localizan edificaciones con legado histórico y arquitectónico conformantes del centro histórico o fundacional, apetecidas por los gentrificadores para establecer su espacio residencial y de consumo (Smith & Williams, 1988) (Collin Delavaud, 2008).

Descapitalización del lugar: los efectos de las transformaciones físicas, sociales y económicas a manos de los gentrificadores deben ser notables y difícilmente podrían visualizarse en un espacio que no fuese afectado por la degradación. Como tal, la gentrificación tiene lugar en sectores urbanos degradados afectados por problemáticas de inseguridad, congestión vehicular, deterioro social y devaluación en el mercado inmobiliario, y que, con anterioridad, representaron el lugar de residencia de grupos de altos ingresos (Checa, 2011). El deterioro de los inmuebles es causado por la baja capacidad económica de sus residentes para atender su mantenimiento, de ahí que acudan al arrendamiento como opción de captación de recursos económicos (Smith & Williams, 1988).

Oferta cultural: considerada un factor de atracción de gentrificadores, quienes se caracterizan por su alto consumo cultural y lugares con legado histórico. Desde la década de los años sesenta del siglo XX, se constituyen en Francia y con la Ley Malraux los primeros barrios antiguos susceptibles de protección, siendo un modelo de tratamiento del patrimonio histórico adoptado por diversas administraciones europeas y latinoamericanas, enfocado al repoblamiento de barrios históricos con clases medias altas (Collin Delavaud, 2008).

Según (Choay, 2007), desde la década de los años ochenta estas políticas de conservación han generado una inflación o incremento del corpus patrimonial, que utiliza al turismo como herramienta base para activar procesos de revaloración y como pieza clave para el acceso, difusión, conocimiento y disposición del patrimonio histórico para la sociedad.

- Cercanía a un centro financiero o administrativo: un sector urbano es susceptible de gentrificación cuando se localiza en cercanías del sitio de trabajo de los grupos de altos ingresos, ya que vivir cerca del trabajo representa una ventaja económica al poder prescindir del vehículo en sus desplazamientos frecuentes (Díaz, 2009)
- Fácil acceso: la conectividad del sector urbano con la ciudad induce en el gentrificador una visión de territorio competitivo al que quiere integrarse.

Además, en el centro convergen las redes de transporte de la ciudad, por tanto, autopistas, líneas de tren, rutas de buses o estaciones de metro, permiten que un gran número de ciudadanos y turistas accedan fácilmente a este lugar (Díaz, 2009).

2.2. Segregación

La segregación socio-espacial residencial puede definirse en términos generales como el grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social ya sea que este se defina en términos étnicos, etarios, de preferencias religiosas o socioeconómicas entre otras posibilidades. (Sabatini, Caceres, & Cerda, 2001)

La segregación socio-espacial es un concepto que hace referencia a la existencia de diferencias o desigualdades sociales dentro de un colectivo urbano y al agrupamiento de los sujetos según atributos específicos en aglomerados con tendencia a la homogeneización en su interior y a la reducción de las interacciones con el resto de los grupos. El aislamiento espacial y distanciamiento entre las clases promueve la desintegración social, lo cual es considerado perjudicial, especialmente para los grupos pobres. (Linares, Junio 2014).

2.3. Participación ciudadana

La participación ciudadana es un concepto regularmente empleado para designar un conjunto de procesos y prácticas sociales de una diversa naturaleza. En términos generales, la participación nos remite a una forma de acción emprendida deliberadamente por un individuo o conjunto de éstos. Es decir, es una acción racional e intencional en busca de objetivos específicos, como pueden ser tomar parte en una decisión, involucrarse en alguna discusión, integrarse, o simplemente beneficiarse de la ejecución y solución de un problema específico. (Velásquez & González, 2003).

La participación ciudadana aun cuando no se puede decir que hay un concepto preciso, se refiere al desarrollo de un conjunto de acciones (expresión, deliberación, creación de espacios de organización, disposición de recursos) mediante las cuales los ciudadanos se involucran en la elaboración, decisión y ejecución de asuntos públicos que les afectan, les competen o, simplemente, son de su interés. Entendida así, de entrada, podría afirmarse que ésta nos remite a un tipo de interacción particular entre los individuos y el Estado, a una relación concreta entre el Estado y la sociedad, en la que se pone en juego y se construye el carácter de lo público. (Ziccardi, 2001) (Cunill, 2002).

La participación ciudadana es un proceso estratégico para la planeación de la ciudad, que busca generar con destino a la ciudadanía, escenarios participativos de interlocución entre la Secretaria Distrital de Planeación y la comunidad, con el fin de informar, consultar, deliberar, concertar e incidir, en algunos casos decidir, en aspectos generales o específicos de los instrumentos de planeación de la ciudad, además de la formulación y ajuste de políticas públicas a cargo de la Secretaria Distrital de Planeación. (SDP, 2015).

La planeación participativa es a la vez proceso y escenario. Como proceso comprende una serie de dinámicas sociales y políticas en torno a la identificación de problemas y potencialidades del presente y a la formulación de apuestas de futuro. Como escenario la planeación es una oportunidad de encuentro entre voces diferentes interesadas en construir consensos básicos sobre metas de bienestar y sobre los procedimientos, instrumentos y acciones necesarias para alcanzarlas. Es, en consecuencia, un proceso y un escenario que enlaza medios y fines, presente y futuro, problemas y soluciones, potencialidades y acciones, conocimiento y acción. (Velásquez & González, 2003).

Dinámicas sociales, culturales y políticas.

Identificación de problemas y potencialidades del presente.

Formulación de apuestas de futuro.

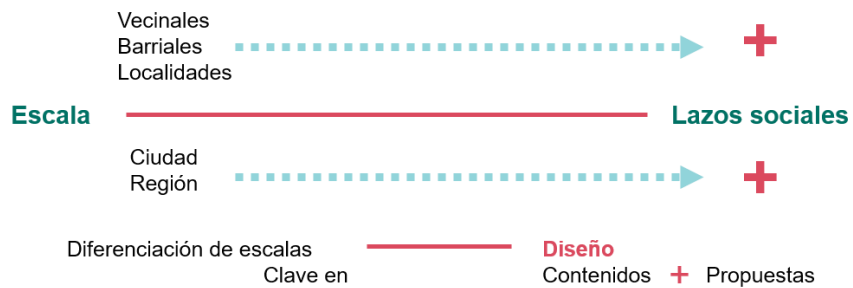
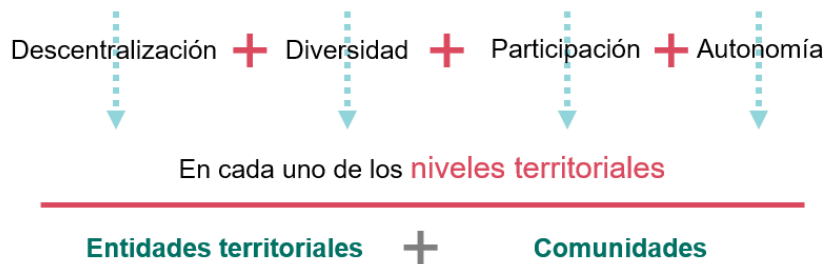
Proceso

Escenario

Oportunidad de encuentro entre diferentes entes.

Construir consensos sobre metas de bienestar

Construir acuerdos sobre procedimientos, instrumentos y acciones.



Esquemas elaborados a partir de base conceptuales para la planeación participativa. (Elaboración propia)

3. ANTECEDENTES

3.1. Marco legal

En cuanto al marco legal la Ley 388 de 1997 establece en el Artículo 4 La Participación Democrática que “en ejercicio de las diferentes actividades que conforman la acción urbanística, las administraciones municipales, distritales y metropolitanas deberán fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones”, con base a esto se busca garantizar la efectividad de las políticas públicas relacionadas con el ordenamiento del territorio en relación a las necesidades de este.

El decreto 518 de 1999 que es la modificación del Decreto 739 de 1998 en el cual se fijan los procedimientos para la elaboración, aprobación, ejecución y seguimiento de los Planes de Desarrollo Local, y se establecen mecanismos y espacios permanentes para la participación de la ciudadanía en los procesos económicos, sociales, culturales y políticos de la vida local; se establece en el Artículo 1 la creación de encuentros ciudadanos: “Los encuentros ciudadanos tienen como finalidad principal promover la formación ciudadana en los procesos de planeación local orientada hacia el fortalecimiento de la descentralización política de la ciudad, así como la mayor transparencia y calidad en la ejecución de los proyectos de inversión local” y donde “estos encuentros se constituirán en el nivel más amplio de participación de la ciudadanía y en ellos la Junta Administradora Local y el Alcalde Local, conciliarán con la comunidad el contenido básico del Proyecto de Plan de Desarrollo Local”

Seguido a esto se crea y estructura el Sistema Distrital de Participación Ciudadana establecido en el Decreto 448 de 2007, como mecanismo de articulación entre la Administración Distrital, las instancias de participación, las organizaciones sociales y comunitarias y redes, asociaciones, alianzas - temporales y permanentes, en general, la ciudadanía organizada o no, con el fin de garantizar el derecho a la participación en las políticas públicas del Distrito Capital de Bogotá. (IDPAC, s.f.)

Con base a esto la participación ciudadana busca hacer efectivo el derecho a la participación para desarrollar y ejercer la capacidad de gestión, influencia, control social en los procesos de planeación, implementación, evaluación de las políticas públicas y en la resolución de los problemas sociales, contribuyendo a afianzar lazos de identidad y sentido de pertenencia; para hacer una construcción colectiva de lo público.

Ya para el sector de estudio en el Acuerdo Local 003 de 2012 por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas Local 2013-2016 “La Candelaria Humana, Dignificante y Viva”, en el capítulo IV eje tres Una Bogotá en defensa y fortalecimiento de lo público, el Artículo 22 establece que *“el tercer eje del plan de desarrollo busca defender y fortalecer lo público como fundamento del Estado social de derecho, significa que para la localidad garantizar en distintos ámbitos del territorio procesos participativos que promuevan la movilización, la organización, la deliberación y la toma de decisiones amplia e informada de la ciudadanía en la gestión de la localidad.”* El Artículo 23 plantea los siguientes objetivos: *“1. Construir un nuevo modelo de participación ciudadana. 2. Fortalecer la gobernabilidad democrática local. 3. Recuperar la confianza ciudadana en las instituciones. 4. Construir territorios de paz con seguridad ciudadana. 5. Garantizar una estructura administrativa local eficiente y comprometida con las necesidades de la ciudadanía.”*

Seguido a esto el Artículo 25, Programa: Bogotá Humana: participa y decide, define *“la participación ciudadana como una garantía para el goce efectivo de los derechos y la realización de la democracia local, de manera que todas las iniciativas en este campo tendrán como propósito devolver el poder de decisión a la ciudadanía en asuntos primordiales de gobierno urbano, como los procesos de planeación de la inversión, ordenamiento del territorio, presupuestación, ejecución seguimiento evaluación y rendición de cuentas de las acciones de gobierno.”*

El decreto 492 de 2007, por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- y las Fichas Normativas para

las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo; decreta en el título I, capítulo único, artículo 4 Definiciones *“Para la correcta interpretación y complementación de las normas establecidas en el presente Decreto”*, se adoptan definiciones la cual para el tema de estudio establece: *“Plan de Gestión Social: Es una herramienta que desarrolla acciones tendientes a promover mecanismos para afianzar y fortalecer el capital social del Centro, teniendo en cuenta la valoración de las formas de vida, la participación ciudadana y el reconocimiento de su diversidad cultural.”*

La constitución Política de Colombia de 1991 fijo los actores y los escenarios que intervendrían en el proceso de la planeación y los actores, con los cuales se obtendría la construcción de la política pública de manera participativa y colectiva que se evidenciaría en el Plan Nacional y en los Planes de Desarrollo territorial. ¹

3.2. Planes de desarrollo

Uno de los grandes objetivos de la descentralización en la Constitución de 1991 fue la promoción de la democracia participativa en Colombia y la puesta en marcha de modelos de gobierno municipales comprometidos con una gestión pública más democrática, hasta la fecha los alcaldes de Bogotá se han involucrado con la participación ciudadana y el tema ha ocupado un lugar secundario. En cuanto a esto exponemos los planes de gobierno de los candidatos a la Alcaldía de Bogotá, enfocándolos en la planeación participativa del Distrito; se presentan en los planes de desarrollo.

El plan de desarrollo de Jaime Castro “Prioridad social” (1992-1994) incluyó un título sobre participación comunitaria y descentralización, donde no se mencionó una sola vez la planeación participativa. Las propuestas se concentraron en el fomento de la organización comunitaria, la formación ciudadana, la participación

¹ Constitución Política de Colombia, 1991, Artículos. 339 al 344

de organizaciones comunitarias en proyectos de desarrollo y el fomento de asociaciones de vecinos.

En el Plan de Desarrollo de Antanas Mockus "Formar Ciudad" (1995-1997), incluyó la promoción de la participación comunitaria como una de las líneas de acción dentro de la prioridad de cultura ciudadana, que era el eje central del plan, donde establece: *"propiciar la participación comunitaria y la regulación de la Administración por parte de la ciudadanía"*

En el Plan de Desarrollo de Enrique Peñalosa, "Por la Bogotá que Queremos" (1998-2001), pensó la participación como un componente de la eficiencia institucional de la administración pública; *"el Distrito contribuirá a la organización, promoción y capacitación de las asociaciones profesionales, cívicas, sindicales, comunitarias, juveniles, benéficas o de utilidad común no gubernamentales, sin detrimento de su autonomía con el objeto de que constituyan mecanismos democráticos de representación en las diferentes instancias de participación, concertación, control y vigilancia de la gestión pública que se establezcan. Facilitará la participación de las personas en las decisiones que las afectan. Promoverá la concertación con las organizaciones civiles en los temas de interés general, social y comunitario."*

En el Plan de Desarrollo de la segunda administración de Antanas Mockus "Para Vivir Todos del Mismo Lado" (2001-2003) dentro del programa de cultura ciudadana se incluyó el tema de la participación con proyectos orientados a promover la participación y la organización comunitaria *"ampliar y cualificar los canales de discusión pública y participación democrática. Se crearán el Consejo Distrital y los Consejos Locales de Juventud y se promoverán las Asociaciones Juveniles"*

El Plan de Desarrollo de Luis Eduardo Garzón "Lucho por Bogotá humana y moderna" (2004-2007) continuó con la línea de incluir como uno de los principios básicos del documento la participación, en los siguientes términos: *"involucrar la participación de ciudadanos y ciudadanas en la toma de decisiones públicas, y promover el fortalecimiento de las organizaciones sociales y la construcción de*

capital social. Garzón impulso la creación del Sistema Distrital de Participación Ciudadana”

El Plan de Desarrollo de Samuel Moreno “Bogotá Positiva: para Vivir Mejor” (2008-2011), incluyó la participación como uno de los siete objetivos estructurantes del Plan de Desarrollo, donde establece *“buscamos una ciudad descentralizada que crea en sus procesos locales y defina prioridades con participación. Nos comprometemos con un trabajo eficaz en la descentralización política y administrativa de la ciudad, con el fortalecimiento de la organización social e impulso de los mecanismos de participación para la toma de decisiones. Se fortalecerá el control social y político para el cumplimiento de los pactos sociales. La participación funcionará como una Red de organizaciones ciudadanas que interactúan y cooperan con la Administración Distrital”*

El Plan de Desarrollo de Gustavo Petro “Bogotá Humana” (2012-2015), plantea como objetivo central de su gobierno en materia de participación construir un nuevo modelo de participación: *“impulsar en los distintos ámbitos del territorio la capacidad de decisión directa de la ciudadanía sobre los asuntos de la ciudad, fortaleciendo sus capacidades, los procesos sociales, las organizaciones y los movimientos sociales, reconociendo nuevas ciudadanías e involucrando a la población en el uso y disfrute del espacio público, estableciendo una relación de diálogo y responsabilidad entre la ciudadanía y la administración pública”*

El Plan de Desarrollo de Enrique Peñalosa “Bogotá Mejor para todos” (2016-2020), en el eje transversal 4 – Gobierno legítimo y eficiente plantea: *“Se dispone que la Administración Distrital diseñará e implementará una Estrategia de Abordaje territorial, que promueva, entre otros, la atención integral de las problemáticas sociales prioritarias, así como el fortalecimiento de la gestión local y la participación ciudadana y comunitaria.”*

El decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"* Plantea en el capítulo 1 subsidio familiar de vivienda social en dinero para áreas urbanas, Artículo

2.1.1.1.1.2, plantea en el numeral 2.19 Organizaciones populares de vivienda “Son que han sido constituidas y reconocidas como entidades sin ánimo de lucro y tengan por objeto el desarrollo de programas vivienda para sus afiliados, por de autogestión o participación comunitaria. afiliados o asociados participan directamente, mediante en dinero y trabajo comunitario, o en cualquiera de dos modalidades. Se entiende por sistemas de autogestión o participación comunitaria, aquellos en los construcción, adecuación o mejoramiento, se desarrolla con la participación los afiliados técnica y financieramente. Estos sistemas pueden configurarse bajo las modalidades de autoconstrucción o construcción delegada.

4. MARCO HISTÓRICO

4.1. La Candelaria como espacio gentrificable

Como se ha mencionado anterior mente, La Candelaria es atractiva para el desarrollo de la gentrificación por sus particularidades como ubicación, ámbito social y económico, por ello se ha tenido siempre presente a La Candelaria para la localización de residencia, ámbitos laborales, y de consumo para grupos de medios y altos ingresos.

En este capítulo realizaremos un contexto histórico para conocer el por qué y desde que momento, se generó la gentrificación en el centro de Bogotá, como insumos para el desarrollo del contexto utilizamos documentos históricos, datos estadísticos.

4.2. Contexto histórico

La Candelaria constituye el Centro histórico de Bogotá, reconocida hasta mediados del siglo XX como el Distrito Central de Negocios. Desde su fundación en el siglo XVI, la Plaza de Bolívar es punto de referencia de la expansión física de la ciudad, en cuyos alrededores se levantaron las primeras edificaciones destinadas al funcionamiento del gobierno civil y religioso como la Real Audiencia Española, la sede del Virreinato y la Catedral Primada, así como viviendas ocupadas por la aristocracia criolla y española. Estas viviendas se caracterizan principalmente por su estilo colonial herencia del arquetipo de vivienda de Sevilla y Córdoba traído por los españoles, y que en nuestra ciudad adoptó el nombre de estilo santafereño, distinguido por techos rojos, rejas de madera, estrechas ventanas y paredes en adobe.

Para mediados del siglo XIX, la ciudad es habitada por 40.000 habitantes. Con poca expansión perimetral, sigue caracterizándose por su morfología de cuadrícula española impuesta por las Leyes de Indias en su fundación. El casco antiguo, que corresponde a un área de 65 Ha conformada por 30 manzanas

ubicadas en los alrededores de la Plaza de Bolívar, en esta zona se daban las siguientes actividades:

- **Gubernamentales** que funcionaban en construcciones con legado histórico y arquitectónico, que definía al barrio La Catedral como centro simbólico de la ciudad y el altar de la patria. En este período republicano se construyen edificios y construcciones con elegantes estilos arquitectónicos donde actualmente funcionan la casa del gobierno, varios ministerios y oficinas estatales.
- **Espacio del saber** por el funcionamiento de centros universitarios y espacios culturales donde políticos, científicos y literatos forjaron debates que traspasaron las fronteras nacionales.
- **Centro de actividades económicas** especialmente el comercio de lujo en la calle Real (hoy carrera Séptima).
- **Centro del poder religioso** siendo La Catedral la parroquia de mayor importancia. Para entonces, las iglesias se consideraban las construcciones más altas de la ciudad. (Zambrano, 1998)

Para el siglo XIX, la ciudad presenciaba una estructura concéntrica compacta que demarcaba una fuerte división social y paradójicamente una proximidad espacial entre las clases sociales sin que llegaran a mezclarse: obreros, artesanos y grupos marginados residían en el sector periférico o zona de arrabales, mientras que los grupos de altos ingresos habitaban en los barrios La Catedral, El Príncipe, San Jorge y El Palacio, en los alrededores de la Plaza de Bolívar (Jaramillo, 2006). Este último grupo estaba integrado por oligarcas militares, dirigentes religiosos, magistrados, deportistas y escritores, propietarios de vastas haciendas en la Sabana de Bogotá y cuyos orígenes y relaciones nacionales configuraron el eje de la vida social de la Nación (Cortes, 1990)

Desde mediados del siglo XIX, se construyen en La Candelaria viviendas de estilo republicano de herencia francesa, inglesa e italiana caracterizadas por su sencillez y sobriedad, amplias habitaciones y grandes jardines que fueron igualmente habitadas por la aristocracia bogotana. Las plazas, calles

empedradas, los edificios históricos y las viviendas anteriormente descritas, determinan un paisaje urbano del orden colonial y republicano con un valor arquitectónico y simbólico inigualable que aún se inserta en la memoria urbana y el historial de hechos de la ciudad. Conforme a esto, la anterior morfología urbana es determinante en la concepción del Centro Histórico bogotano como modelo atractivo para la localización residencial de los grupos de altos ingresos. (Cortes, 1990)

4.3. Crecimiento del centro

Con el inicio de la época moderna se inicia el deterioro de los núcleos fundacionales. En Bogotá la invasión de este lugar por parte de grupos de bajos ingresos, se produce un re densificación poblacional y hacinamiento de edificaciones. Esta situación deriva en la generación de unas fuerzas centrífugas que a través del tiempo tienden a expandir los límites urbanos, materializados en diversos contornos que se aglutinan en torno al sector de La Candelaria (Sousa, 2008)

Entre 1800 y 1900 la ciudad pasa de albergar 21.464 habitantes a 96.605 habitantes, se produce un incremento población de 4.5 veces sobre un área tan sólo expandida dos veces. Este aumento poblacional es producto de la migración de población mestiza y pobre procedente de los departamentos de Boyacá y Cundinamarca, desplazados de la Guerra de 1876 y víctimas de inseguridad de poblaciones vecinas, los cuales se radicaron principalmente en el centro bogotano. (Zambrano, 1998)

Este fenómeno migratorio alcanzó niveles alarmantes cuando el cuadro de hacinamiento alcanzó para 1890 la cuota de 412,6 habitantes por hectárea, cifra que representa la mayor densidad poblacional alcanzada por Bogotá en toda su historia (Zambrano, 1998). Este crecimiento poblacional desenfrenado que estaba viviendo la capital, fue la mayor influencia para el desarrollo de nuevas prácticas en el uso del suelo, conformaciones morfológicas nuevas.

Estos cambios morfológicos influyeron en la subutilización, desuso y sobreutilización de viviendas y edificios del centro de Bogotá a finales del siglo XIX. Por otro lado, el pequeño tamaño de la ciudad y la densificación poblacional influyeron en la proximidad de clases sociales, y con esta, la aparición de una particular segregación socio espacial en las viviendas del casco central: el segundo nivel era habitado por la clase alta y sus sirvientes, mientras que el primer nivel era arrendado para la puesta de almacenes y como sitio de vivienda de grupos obreros (Montoya, 2011).

4.4. Degradación territorial y social

La década del cincuenta fue definitivo el rompimiento del modelo colonial del centro bogotano, por un plan de desarrollo con un fin simbólico de actualización urbana, donde era evidente una urgente modernización y exposición a nivel internacional, pero este rompimiento de modelo colonial presentó un gran obstáculo: la morfología urbana provista de antiguas edificaciones, calles estrechas y espacios públicos ocupados con plazas de mercado que impedían la ejecución de obras civiles. El hecho que marco la era de cambio de la morfología e imagen de la ciudad fue el asesinato de Jorge Eliecer Gaitán, el 9 de abril de 1948, por la destrucción de varios inmuebles ubicados alrededor de la plaza de Bolívar fue necesario la demolición y pronta construcción de edificios en altura, para las diversas actividades efectuadas en el centro. Se consolida el sector terciario en el orden superior en el centro de la ciudad. (Aprile, 1983).

De este modo, la administración local adquiere niveles de confianza en el dinamismo del centro e impulsa en esta misma década, otra gran operación urbana relacionada con el traslado de diversas entidades gubernamentales localizadas en el centro hacia el sector conocido como CAN (Centro Administrativo Nacional) sobre la calle 26 (Montoya, 2011), con esta modificación en las actividades efectuadas en el centro, se pierde un peso funcional importante para el sector, y esto se ve aprovechado por los pequeños comercios, que toman en arriendo locales, bodegas dándole una nueva cara al centro tradicional y fomenta una nueva rentabilidad. De la mano de esta

comercialización popular se incrementan las basuras, los niveles de contaminación visual y auditiva, las ventas callejeras y la congestión peatonal - vehicular. Por otro lado, a pesar que en el día La Candelaria sea objeto de visita por un gran número de población flotante por razones comerciales, académicas o laborales, en la noche reina en sus calles la soledad, la delincuencia y la indigencia; hecho que influye para que los grupos de altos ingresos desistan de habitar y consumir en este lugar (Jaramillo, 2006)

Para la década de los años setenta, el centro se sumerge en un estado máximo deterioro, a razón de esta comercialización popular con dos grandes efectos: el primero, la expulsión del nodo de gestión y actividades financiera a la calle 19 y el Centro Internacional y llevando el valor del suelo más elevado de la ciudad a otros puntos. Además, la estructura de consumo en el centro bogotano perdió importancia para las clases medias altas con el surgimiento de los centros comerciales, el segundo efecto se relaciona con la pérdida de población residente, puesto que la función residencial deja de ser un negocio rentable y poco atractivo en La Candelaria.

Con la salida de los propietarios tradicionales de La Candelaria, las edificaciones quedan abiertas a los inquilinatos, y a pesar que la ciudad ha expandido sus límites, la localidad asume el rol de territorio receptor de grupos de bajos ingresos, atraídos por los precios bajos de alquiler. Con el evidente deterioro que sufrió el sector en la década de los 70, se expone una configuración que la hace atractiva para el reactivamiento y la llegada de agentes gentrificadores: Su oferta cultural y su fácil acceso.

4.5. Oferta cultural

La Candelaria como lugar histórico, abarca en su extensión territorial diversidad de centros culturales y es reconocido como el eje de la política del país.

Político

- Sitio fundacional formal de la ciudad Plaza de Bolívar.
- A su alrededor se encuentran el Capitolio Nacional (sede de Congreso de la República de Colombia),
- Palacio de Justicia (sede de la Corte Suprema de Justicia),
- Palacio Liévano (sede de la Alcaldía Mayor e Bogotá),
- Casa de Nariño (sede de la Presidencia de la República y residencia presidencial),
- Palacio de San Carlos (sede de la Cancillería o Ministerio de Relaciones Internacionales).

Cultural

- Colecciones del Banco de la República (Casa de Moneda, Museo Botero y Museo de Arte del Banco de la República)
- Casa del Florero
- Museo de Arte Colonial
- Museo Arqueológico Casa del Marqués de San Jorge
- Museo Militar
- Museo de Trajes Regionales (casa de Manuelita Sáenz)
- Museo de Bogotá
- Museo de la Policía Nacional.
- Biblioteca Luis Ángel Arango
- Centro Cultural Gabriel García Márquez
- Fundación Gilberto Álzate Avendaño
- Biblioteca infantil de la casa natal de Rafael Pombo.
- Teatro de La Candelaria
- Teatro Libre de Bogotá
- Teatro Colón de Bogotá

Religioso

- Catedral Primada de Bogotá
- Iglesia del Sagrario

- Iglesia de Santa Clara
- Iglesia de Nuestra Señora del Carmen
- Iglesia de San Ignacio
- Iglesia de San Agustín
- Iglesia de Nuestra Señora de Belén
- Iglesia de Nuestra Señora de Egipto
- Iglesia de Nuestra Señora de Las Aguas
- Iglesia de La Candelaria
- Iglesia de Santa Bárbara
- Catedral Primada de Bogotá
- Capilla del Sagrario
- Palacio Arzobispal (sede del Arzobispo "sede Cardinalicia").

4.6. Fácil acceso

La Candelaria atrae nuevos pobladores de altos ingresos, debido a su fácil acceso, que refleja la imagen de un territorio atractivo visitado a diario por un importante número de población flotante con fines laborales, académicas y de ocio. De esta manera, el centro urbano posee una conveniencia funcional pues se considera el punto focal de las vías principales de la ciudad y de los sistemas de transporte masivo. En términos de conectividad con la ciudad, en nuestra área de estudio se ha implantado redes del sistema de transporte masivo Transmilenio por donde buses articulados transportan una gran cantidad de pasajeros provenientes de diversas zonas de la ciudad, donde los puntos de llegada son las estaciones Las Aguas, Museo del Oro y Universidades.

Por otro lado, la avenida carrera Décima representa un importante corredor de circulación de transporte público, donde actualmente funcionan las estaciones Bicentenario, San Victorino y San Diego del Sistema Transmilenio, además, se encuentran las rutas del Sistema Integrado de Transporte Público (SITP), facilitando la movilidad en el centro y zonas aledañas.

5. ASPECTO SOCIODEMOGRÁFICO

Módulo de viviendas (DANE, 2017) (Elaboración propia)



- Aproximadamente el 87.8% de los hogares de La Candelaria tiene 4 o menos personas
- El 23,6 de las viviendas de La Candelaria son casas.

Módulo de hogares (DANE, 2017) (Elaboración propia)

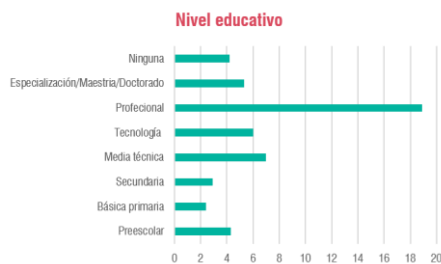
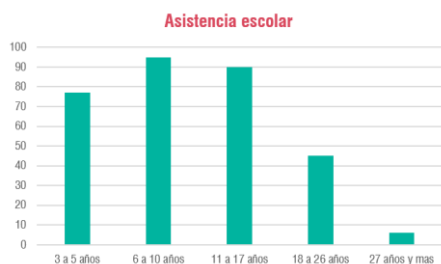


- El número de personas por hogar en La Candelaria es de 2,7.

Módulo de personas (DANE, 2017) (Elaboración propia)

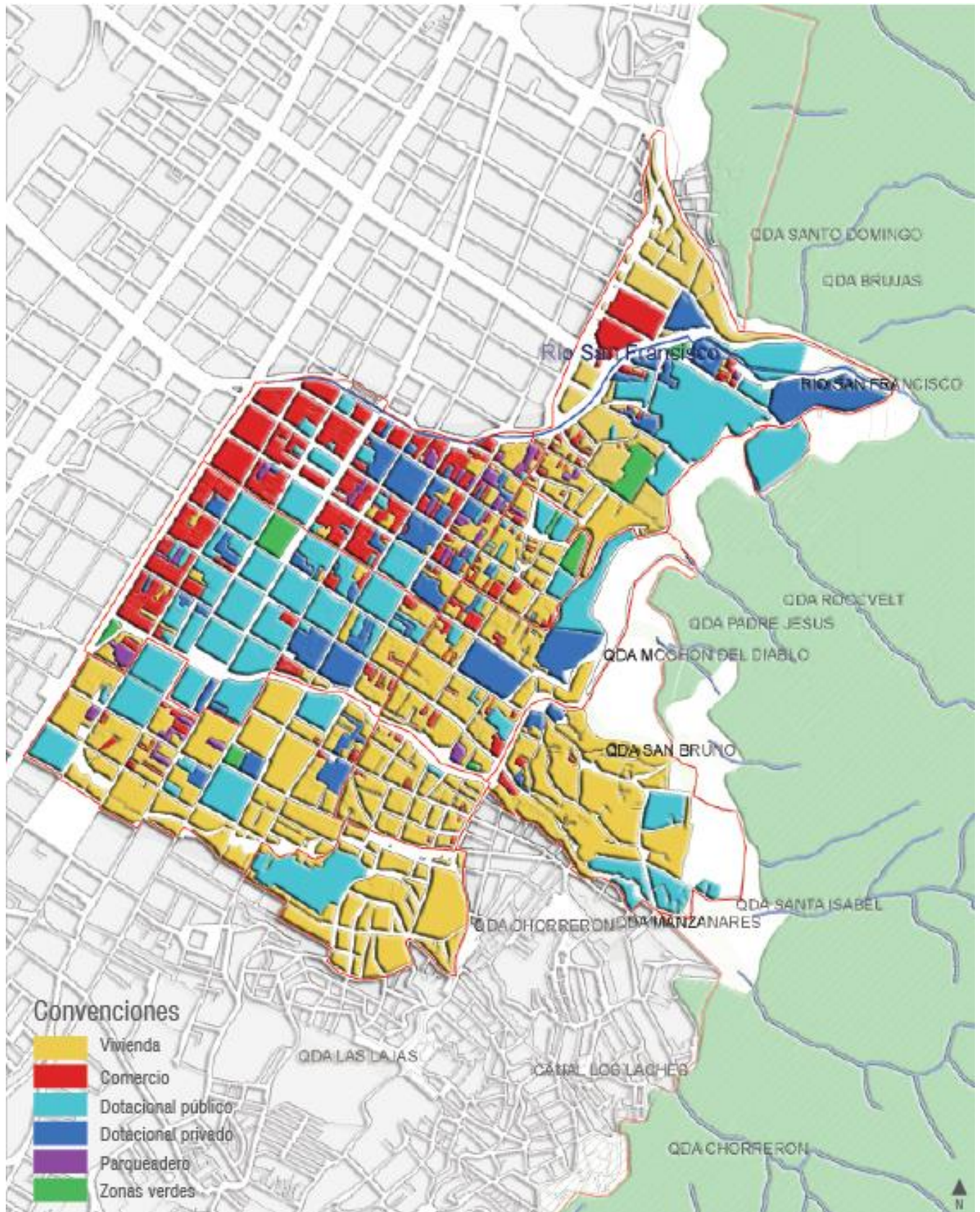


- El 86,5% de la población de 5 años y más de La Candelaria sabe leer y escribir
- Del total de la población de La Candelaria el 49,5% son hombres y el 50,5% mujeres.



- El 77,5 de la población de 3 a 5 años asiste a un establecimiento educativo formal; el 96,3 de la población de 6 a 10 años y el 90,0% de la población de 11 a 17 años.
- El 24,3% de la población residente, ha alcanzado el nivel básico primaria y el 29,9% secundaria; el 18,9% ha alcanzado el nivel profesional y el 5,3% ha alcanzado estudios de especialización, maestría o doctorado. La población residente sin nivel educativo es el 4,2%.

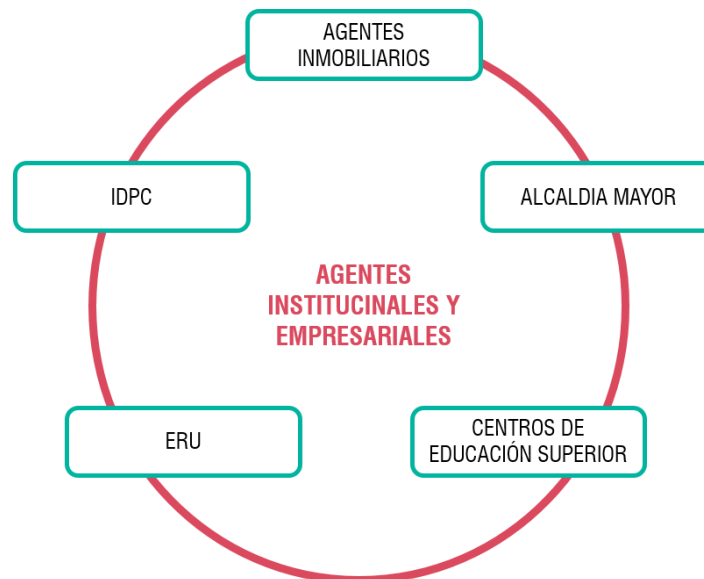
Usos del Suelo



6. CARACTERIZACIÓN DE ACTORES

6.1. Actores institucionales y empresariales en La Candelaria

La estrategia de desarrollo del suelo varía según la vinculación con el territorio, los actores institucionales o sector público, busca estrategias para protección patrimonial, el aumento en la plusvalía del sector con los nuevos desarrollos inmobiliarios, la gestión eficiente del suelo y el desarrollo de proyectos de renovación. Por otra parte, el sector privado, plantea estrategias para la comercialización, construcción y promoción inmobiliaria. Caracterizando a los actores, se identifican el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, la Alcaldía Mayor de Bogotá y la Empresa de Renovación Urbana; uno privado que corresponde a los centros de educación superior; así como un agente empresarial, las agencias inmobiliarias.



Esquema de agentes institucionales y empresariales. (Elaboración propia)

Se logró caracterizar los actores, mediante un análisis e interpretación de información, conseguida de tres fuentes, políticas públicas, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá, Plan Zonal del Centro y diagnósticos

socioeconómicos del área de estudio, emitida por la Secretaria mayor de Bogotá, IDPC y ERU, relacionados con el tema de revitalización de La Candelaria.

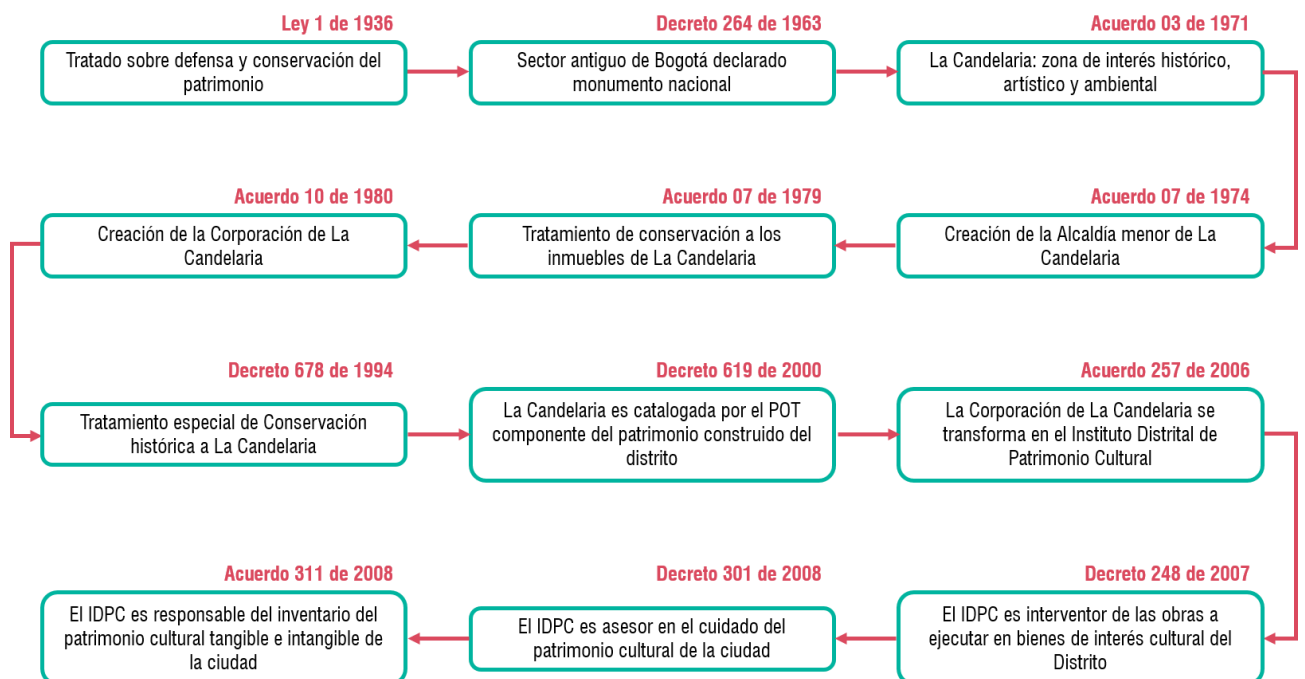
6.1.1. Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC)

Desde 1980, se configuro una línea jurisprudencial que converge actualmente en cuidado, fomento de habitabilidad, mantenimiento y divulgación de bien patrimonial.

6.1.1.1. Intervenciones con fines de protección patrimonial

“Tratado sobre defensa y conservación del patrimonio histórico” propuesto en la Séptima Conferencia Internacional Americana realizada en Montevideo en 1933, adoptado posteriormente en nuestro país con la Ley 14 de 1936, la línea jurisprudencial de protección patrimonial parte con la implementación de la norma.

Esquema de la Línea de jurisprudencia en torno al patrimonio de La Candelaria
(Elaboración propia)



El análisis de la línea jurisprudencial, nos permitió a la caracterización del agente gentrificador que actualmente articula esta línea jurisprudencial de protección patrimonial: el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural (IDPC). Este organismo nace con el Acuerdo 257 de 2006 adoptando las funciones de la antigua Corporación La Candelaria, encargada actualmente de la protección y mantenimiento de los inmuebles del Centro Histórico de Bogotá. Como tal, es una entidad pública adscrita a la Secretaría Distrital de Cultura, Recreación y Deporte, con personería jurídica, patrimonio independiente y autonomía administrativa y financiera. Para su funcionamiento recibe una fuente de recursos proveniente del IVA al servicio de la telefonía móvil, recursos del distrito y cobros de plusvalía (IDPC, 2017).

6.1.2. Alcaldía Mayor de Bogotá

La Alcaldía Mayor de Bogotá es el órgano administrativo que representa el gobierno distrital, el cual implementa instrumentos de gestión y políticas de desarrollo de la ciudad. Estas políticas de intervención en el casco central bogotano son resultado de la adopción de un nuevo modelo de ciudad, el cual ha tenido diversos enfoques en el último siglo como frente de solución a temas de vivienda, transporte, equipamientos y medio ambiente (Salazar, 2000).

6.1.3. Empresa de Renovación Urbana

Se reconoce como cuarto agente institucional de la gentrificación de La Candelaria a la Empresa de Renovación Urbana (ERU): empresa comercial e industrial del Distrito Capital, dotada de personería jurídica, autonomía administrativa y capital independiente, vinculada a la Secretaría de Hábitat de la Alcaldía Mayor de Bogotá. Fue creada por el Concejo de Bogotá mediante el Acuerdo 33 de noviembre 10 de 1999 y entre sus funciones se encuentran: gestionar, liderar y coordinar actuaciones urbanas integrales para la recuperación y transformación de sectores bogotanos deteriorados, mediante sistemas de cooperación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras (ERU, 2017).

El siguiente esquema fue elaborado a partir de lineamientos que se encuentran en la página de la ERU (ERU, 2017)

ETAPA DE RENOVACIÓN URBANA	ACCIONES	ACTORES
PERFIL PRELIMINAR	<ul style="list-style-type: none"> • Identificación de la zona. • Elaboración de diagnóstico urbano – justificación del proyecto. <ul style="list-style-type: none"> • Revisión de normatividad urbana. • Diagnóstico social, económico y de mercado del suelo. 	ERU. Inversionista privado. Entidades del distrito.
PREFACTIBILIDAD	<ul style="list-style-type: none"> • Estrategia de comunicación y sensibilización. • Estudios de títulos de las propiedades. <ul style="list-style-type: none"> • Valoración patrimonial. • Levantamiento topográfico. • Avalúos de referencia. • Estudio de necesidades urbanas y arquitectónicas. • Generación de modelo urbanísticos y de financiación. 	ERU. Inversionista privado. Propietarios. Residentes.
FACTIBILIDAD	<ul style="list-style-type: none"> • Avalúos comerciales de las propiedades. • Estudio socioeconómico y plan de gestión. <ul style="list-style-type: none"> • Censo poblacional. • Ajuste de diseños urbanísticos. • Alternativas de reasentamiento de población residente. <ul style="list-style-type: none"> • Pre vinculaciones al proyecto. 	ERU. Inversionista privado. Fiduciarias. Banca de inversión. Diseñadores. Propietarios. Residentes.
GESTIÓN DEL SUELO	<ul style="list-style-type: none"> • Adquisición de propiedades. • Acompañamiento inmobiliario, social y jurídico. <ul style="list-style-type: none"> • Reasentamiento de población. • Pago de indemnizaciones. • Trámites de licencias de demolición y construcción. 	ERU. Curadurías. Notarías. Inversionista privado. Propietarios. Residentes.
GESTIÓN INMOBILIARIA	<ul style="list-style-type: none"> • Preventa. • Venta. • Demolición y construcción. <ul style="list-style-type: none"> • Interventoría de obra. • Retorno de la inversión. 	ERU. Fiduciaria. Constructoras. Notarías. Oficina de Instrumentos públicos. Inversionista. Promotores inmobiliarios. Propietarios.
EVALUACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Validación urbana, económica y social de la renovación urbana. 	ERU. Entidades del distrito. Entes de control.

6.1.4. Centros de educación superior

Los centros de educación superior que, a través del ejercicio de actividades académicas, han adquirido y rehabilitado diversas edificaciones antiguas, además de construir edificios para la puesta en funcionamiento de aulas, instalaciones y oficinas administrativas. De estos centros educativos se destacan las universidades Externado, Gran Colombia, Rosario y Autónoma, pero se presta especial atención a la Universidad de Los Andes, cuyo proceso de expansión de planta física ha influenciado directamente en el desplazamiento de población residente de bajos recursos hacia fuera de la localidad con el proyecto del Triángulo de fenicia.

6.1.5. Agencias inmobiliarias

La activación de gentrificación de La Candelaria, corresponde a las agencias inmobiliarias: compañías privadas especializadas en el mercado de finca raíz, personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro del territorio a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos, incluida la constitución de estos derechos.

Lo particular de esta intermediación es que las agencias son contratadas generalmente por una de las partes para su representación en el negocio, en cambio de una retribución o corretaje (Vilajosana Bejar & Vilajosana Crusells, 2009).

7. FALENCIAS EN ESQUEMAS DE GESTIÓN

Para el desarrollo de este capítulo, realizamos un comparativo de dos proyectos de renovación urbana, Triangulo de fenicia (Bogotá) y Ciudad paraíso (Cali), con el fin de analizar el por qué los esquemas de gestión planteados en cada proyecto no han obtenido buenos resultados.

Con el análisis, obtuvimos aspectos positivos y negativos, que nos permitieron identificar las carencias al momento de aplicar el esquema de gestión del proyecto, con estos resultados, planteamos las acciones aplicables para el buen desarrollo del proyecto.

Con la comparación de los proyectos y nuestro trabajo de campo, identificamos cinco falencias en común en los proyectos y como percepción de la población:

- Baja credibilidad y confianza en la administración local
- Acciones sin desarrollar que no permiten una buena gestión pública
- Carencia de estrategias de comunicación entre actores y habitantes
- Ausencia de control en la ejecución de proyectos
- Falta de información a la comunidad sobre los proyectos a desarrollar en el sector.

Esquema de referente Triangulo de Fenicia (Bogotá) (Elaboración Propia)

TRIANGULO DE FENICIA (BOGOTÁ)

Aspecto	Positivo	Negativo
Social	<ul style="list-style-type: none"> Integración de todos los actores involucrados en el proceso de gestión: Propietarios, residentes, Distrito, promotor, inversionistas. Gestión de mesas de trabajo, para socializar determinantes para el diseño urbano, expectativas, necesidades e intereses Inclusión social, diseño e implementación de programas para la población vulnerable. Diseño e implementación de alternativas de permanencia en el sector. Diseño de alternativas para la población no participante del proyecto. Creación de un proyecto socialmente sustentable. 	<ul style="list-style-type: none"> Poca disponibilidad de tiempo de algunos actores. Dificultades en la elección de representantes legitimados por la comunidad. Miedo a la expropiación. Demora en los tiempos de ejecución de las mesas de trabajo.
Económico	<ul style="list-style-type: none"> Valorización del suelo y venta inmobiliaria ayuda a pagar las cargas urbanísticas imputadas en el sistema de reparto. Producto inmobiliarios con costos de fácil adquisición. Mezcla de usos, para mejorar las condiciones de vida. 	<ul style="list-style-type: none"> El desarrollo del proyecto no busca lucro. Consolidación económica y patrimonial aumentan los costos de intervención. No lograr cumplir con los saneamientos de algunos predios.
Político	<ul style="list-style-type: none"> Implementación de fiducia mercantil, se constituye un patrimonio autónomo de los terrenos aportados. La fiducia mercantil asegura compensaciones, entrega de terrenos reurbanizados o inmuebles terminados. Acompañamiento al habitante de la zona en el proceso judicial para el saneamiento del predio. 	<ul style="list-style-type: none"> Falta de coordinación entre las entidades y el propietario del suelo. No lograr cumplir con los saneamientos de algunos predios.

Esquema de referente Ciudad Paraíso (Cali) (Elaboración Propia)

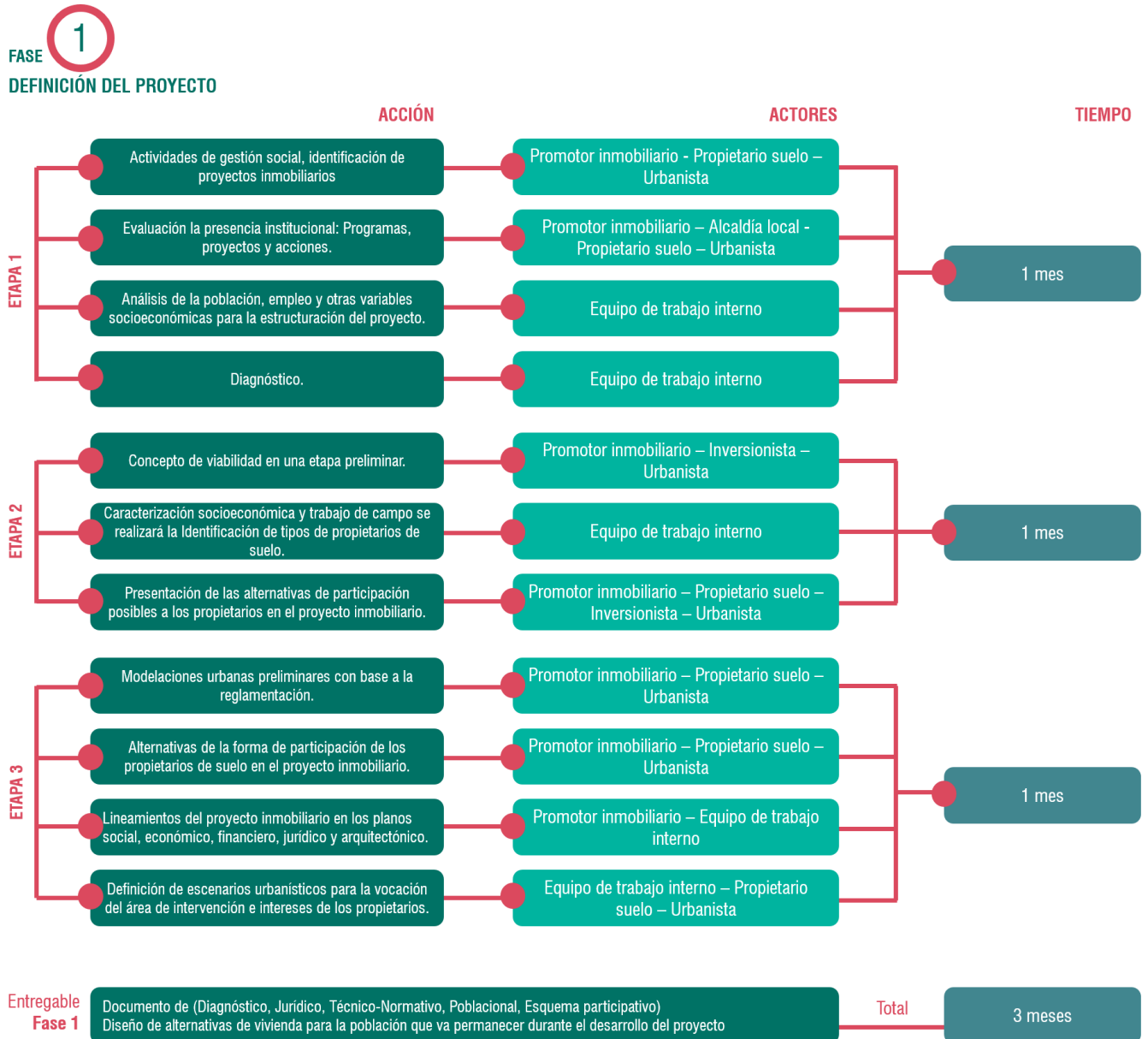
CIUDAD PARAÍSO (CALI)

Aspecto	Positivo	Negativo
Social	<ul style="list-style-type: none"> Identificar la zonas de intervención prioritarias, orientando la formulación del Plan de Gestión Social. Zonas que cuentan con mayor facilidad para la gestión del proyecto son aquellas en donde se encuentra la menor concentración de población. Generación de confianza institucional a partir de un hecho generador de Renovación Urbana no realizado antes en la ciudad. Incremento en los medios de transporte, beneficiando a la población que habite en el sector o que labore allí. implementación de un plan parcial, así como de las alternativas de gestión urbana (participación ciudadana), inmobiliaria, social, económica, financiera y jurídica que se requieren. 	<ul style="list-style-type: none"> Las negociaciones no son sencillas debido al alto nivel de desinformación por parte de agentes externos y particulares, lo cual genera dudas que retrasan el diálogo oportuno y eficaz. 51 familias, no han recibido solución a sus problemas, ni plan de reubicación. Atropellos por parte del proyecto, no se han definido estrategias ni planes concisos, la gente está en la calle. Proceso extenso más de 8 años, trabajando en el proyecto. Propone una reestructuración humana, pero sin previo trabajo con la sociedad.
Económico	<ul style="list-style-type: none"> Mezcla de usos. Consolidación de un sector especializado en comercio y servicios: por ejemplo la construcción. Los habitantes del sector reciben un subsidio para que paguen arriendo en otros sitios. 	<ul style="list-style-type: none"> Problemas con algunos habitantes que no han querido vender por desacuerdo con lo ofrecido en los avalúos comerciales, el proceso avanza. Comerciantes insisten en que persiste el temor a que la Alcaldía no les pague el costo que esperan por su propiedad.
Político	<ul style="list-style-type: none"> Proyecto planteado con el POT del 2000. 	<ul style="list-style-type: none"> Freno jurídico al excluir del proyecto comunidades indígenas y población afro.

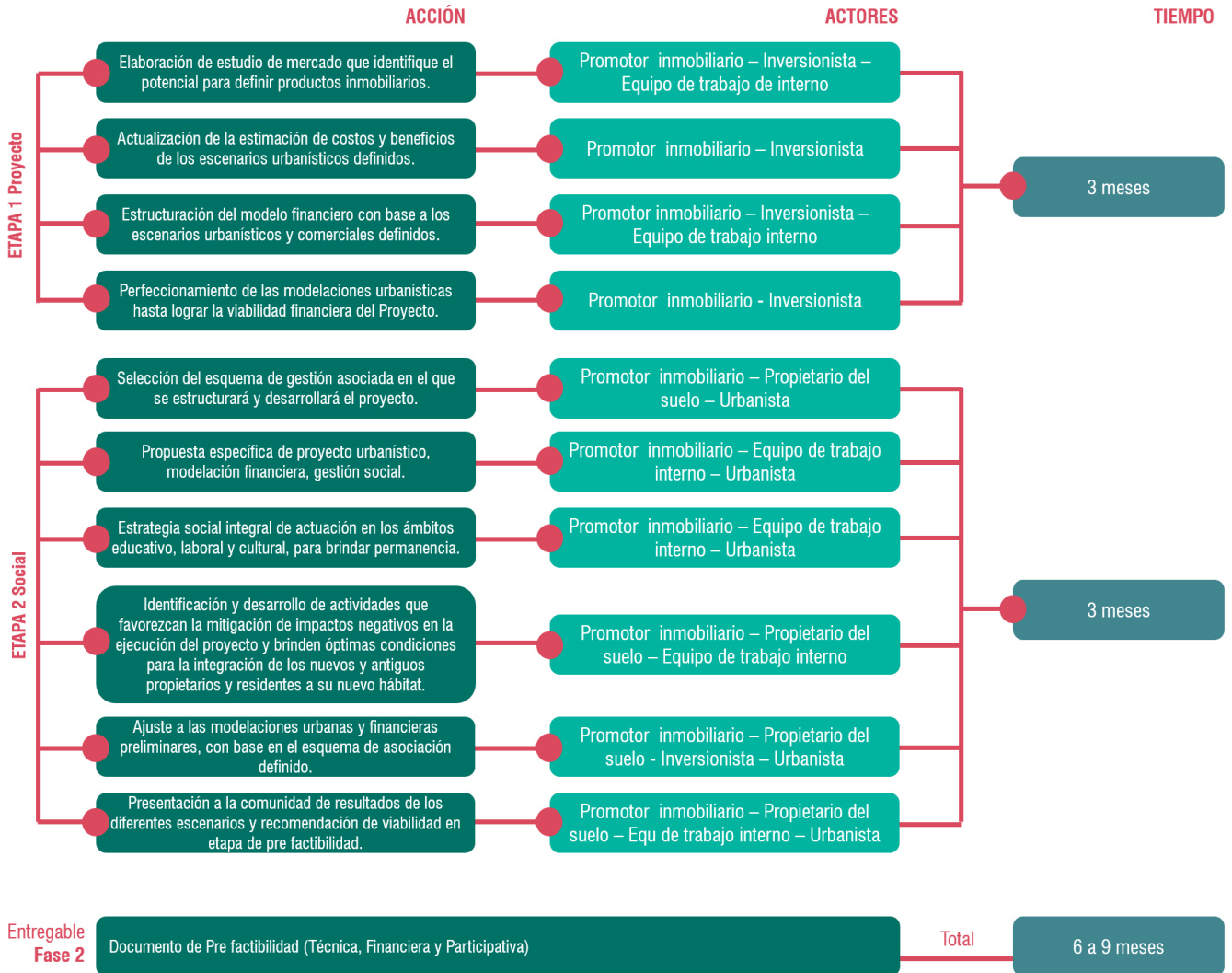
8. ESQUEMA DE GESTIÓN

8.1. Esquema de gestión propietarios participantes del proyecto

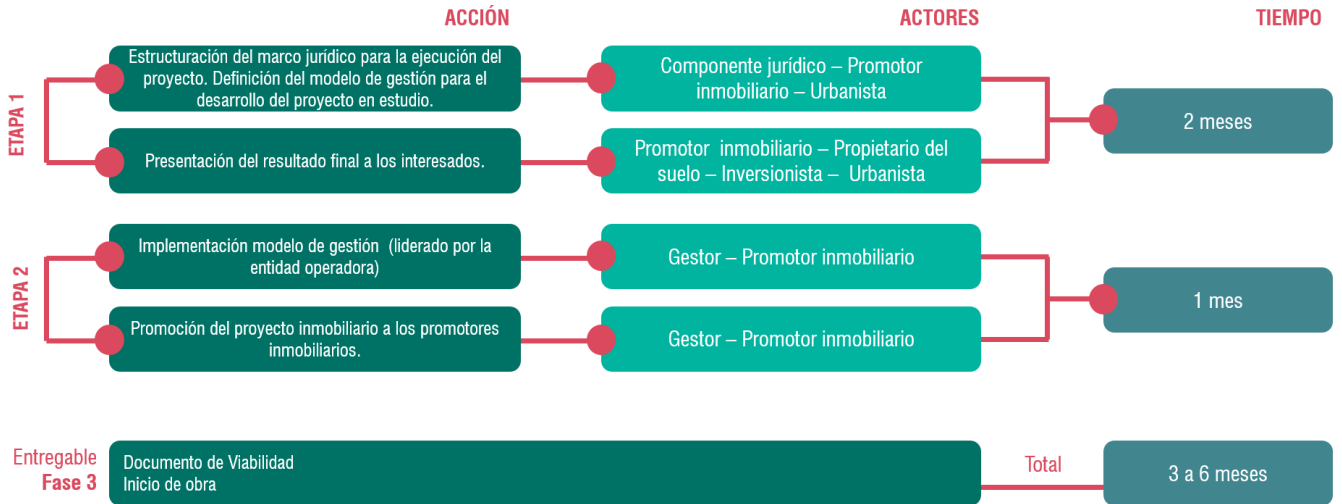
(Elaboración propia)



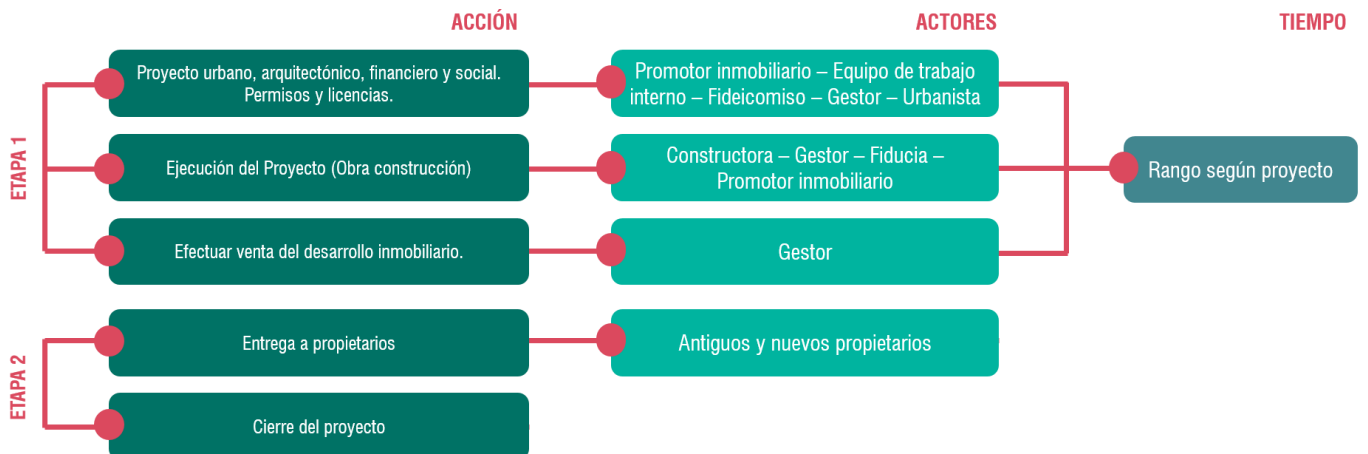
FASE **2**
PRE FACTIBILIDAD



FASE 3
FACTIBILIDAD

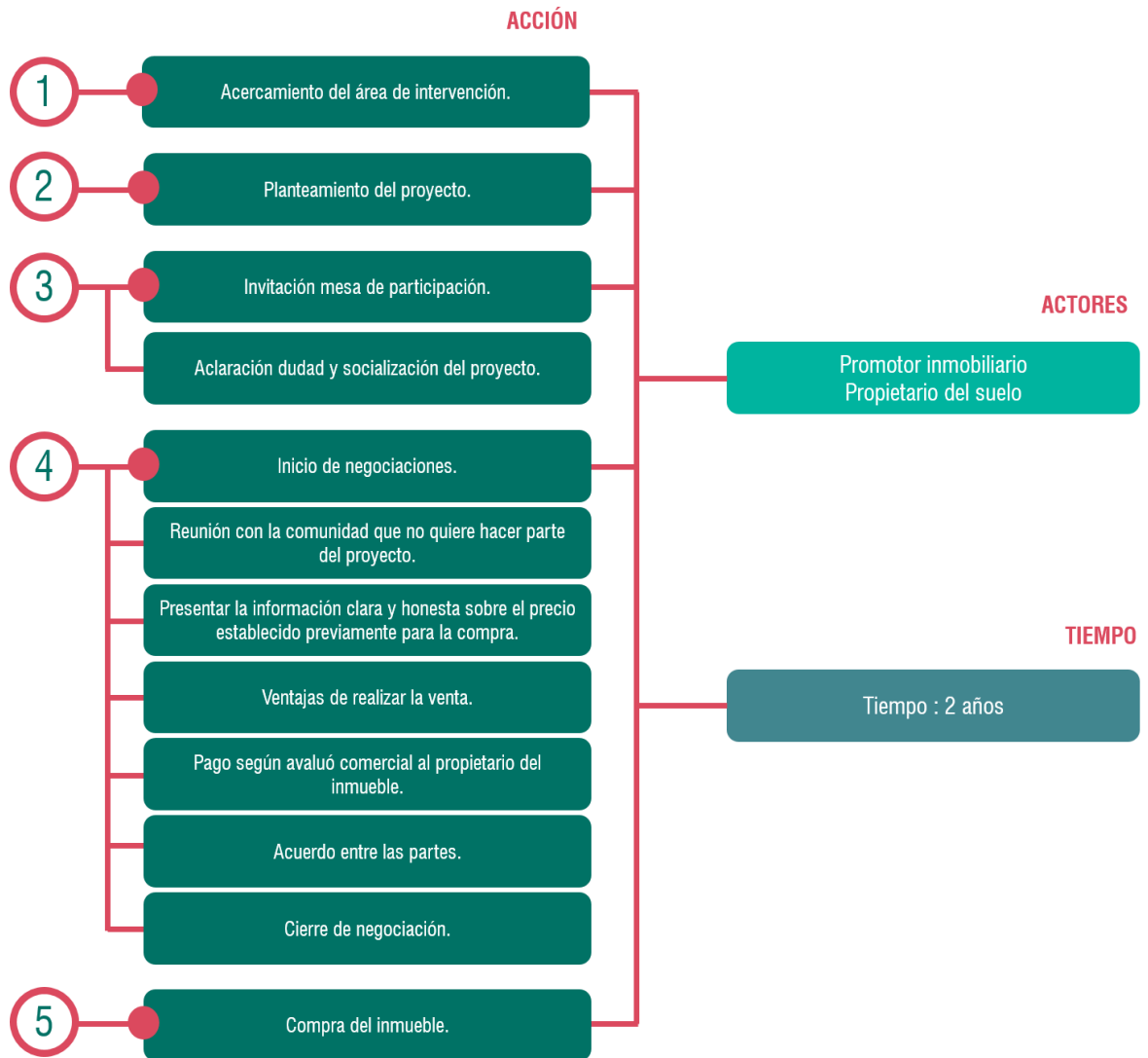


FASE 4
EJECUCIÓN DEL PROYECTO



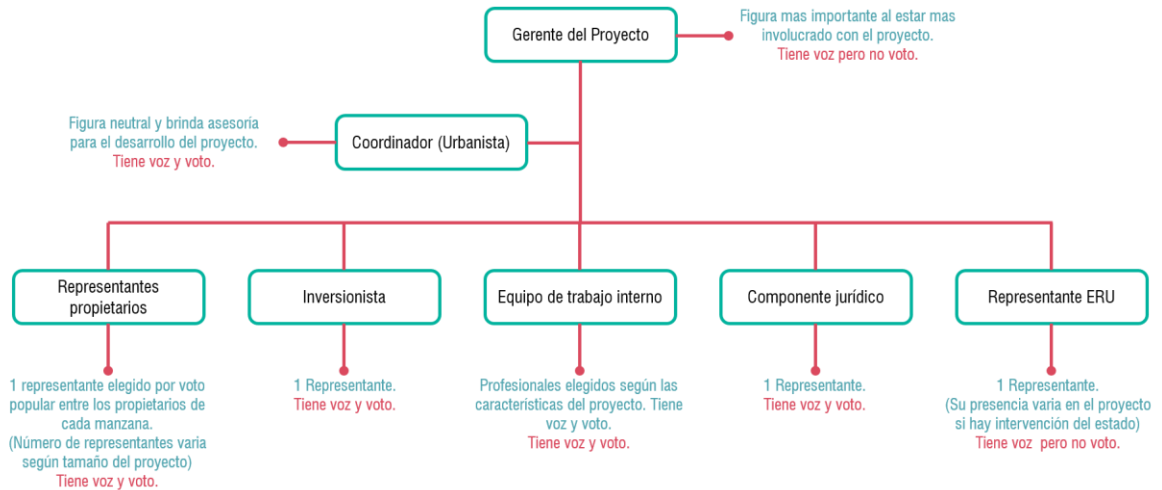
8.2. Esquema de gestión propietarios no participantes del proyecto

(Elaboración propia)



8.3. Esquema de gobernanza

(Elaboración propia)

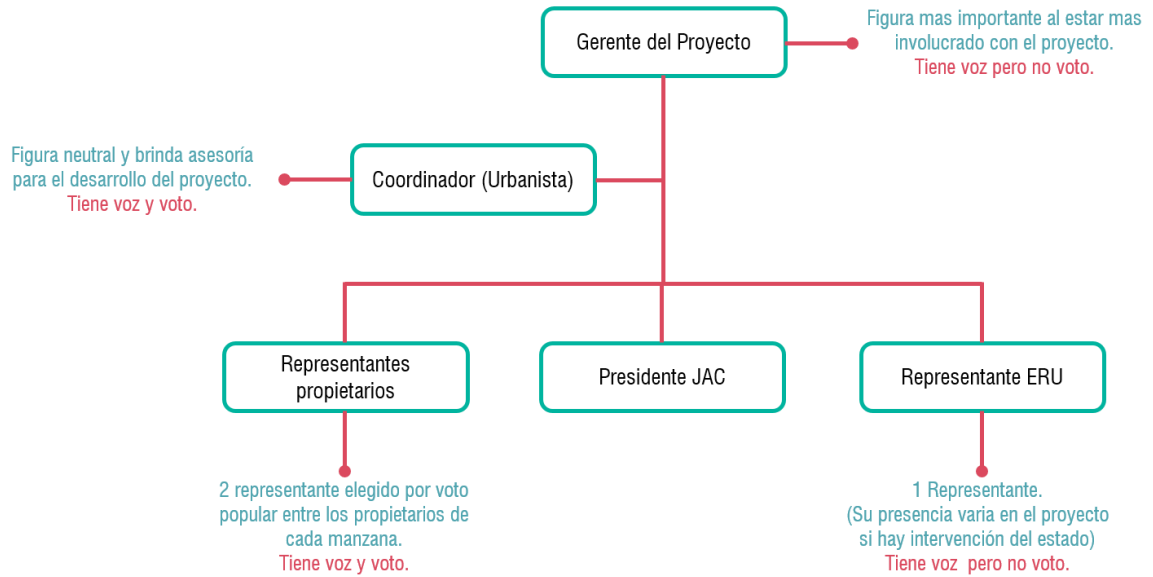


- Mesa de reunión para resolver cuestiones importantes y tomar las decisiones del proyecto.
- Establecer los requerimientos, restricciones, límites, prioridades, acciones y actividades del proyecto de acuerdo al contexto en el que se esté desarrollando.
- Garantizar a través de la revisión del plan de desarrollo del proyecto, reportes de progreso de las actividades y deberá retroalimentar y ofrecer apoyo al equipo del proyecto.
- Resolver las consultas, aclaraciones e inquietudes que a través del comité fiduciario plantee la mesa de propietarios.

8.4. Esquema comité de propietarios

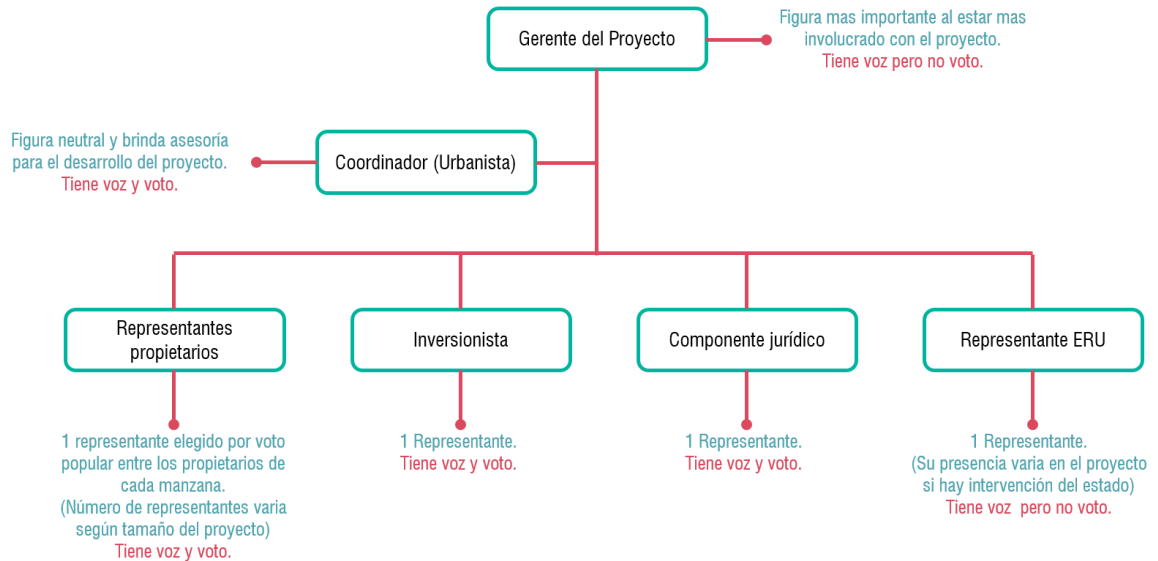
(Elaboración Propia)

Este espacio es primordial, para generar dialogo entre los actores.



8.5. Esquema fiduciario

(Elaboración propia)



- Liderar la gestión y gerencia diaria del proyecto
- Revisar constantemente el plan de proyecto para ver el cumplimiento de actividades.
- Preparar reporte de metas cumplidas y faltantes, para presentar en el comité directivo.
- Dar instrucciones a la fiduciaria sobre la administración de capital.
- Resolver las consultas, aclaraciones e inquietudes que a través del comité fiduciario plantee la mesa de propietarios.

9. Conclusiones

Las ciudades sufren cambios constantes, sean a pequeña o gran escala, un proceso de transformación urbana que más discusión genera es la gentrificación. Es el proceso en el cual un barrio degradado acaba mejorando su imagen urbana por medio del desplazamiento de la población original, dando paso a una de mayor poder adquisitivo. Es destacado por ser un fenómeno de abandono y posterior revalorización.

El regreso de la clase media alta a los centros tradicionales tiene seguidores y opositores en medidas proporcionales, esto como resultado de los efectos que genera, siendo beneficiosos para unos y poco ventajosos para otros, a juicio del doctor Pedro Limón, de la Universidad Complutense de Madrid, supone “la atracción de capital, inversiones, representaciones, atención y desarrollo de políticas públicas hacia ese lugar” y, en paralelo, “el desplazamiento de una clase social”. (ÁLVAREZ, 2016)

Ibán Díaz, doctor de la Universidad de Sevilla, explica que el fenómeno es una especie de balanza, de un lado, destaca la presencia de población con diferentes capacidades adquisitivas. Del otro lado, existe un mercado de suelo y vivienda, esta situación, en opinión del especialista, “condiciona la continuidad de los vecinos originales de las zonas afectadas”, ya que “en un momento dado se empieza a invertir mucho en una zona concreta, los precios pueden subir y la población más vulnerable verse desplazada a zonas menos valoradas”. (ÁLVAREZ, 2016)

La gentrificación se genera en dos tipos principales, el primero, dividido en dos actores siempre presentes, las inversiones pequeñas de agentes particulares, conocidos como “pioneros” en renovación de algunos edificios y viviendas de sectores deteriorados o con estigmas sociales, centrandose su atención en los precios asequibles, el segundo actor, los agentes privados, pequeñas y grandes inmobiliarias, con proyectos de renovación urbana ambiciosos, al encontrar en los sectores deteriorados el nicho de mercado perfecto, para iniciar con el cambio de imagen urbana y facilitar la llegada de nueva población con mejor poder adquisitivo.

El segundo tipo, involucra las entidades públicas, con planes de intervención a diferentes escalas, Ricardo Duque, profesor de la Universidad de Sevilla, asegura que “los fondos públicos son los que asumen la tarea de prender la llama de la gentrificación” en este proceso se destinan distintos proyectos en los cuales, se busca incluir un número considerable de familias de clase media alta, a los sectores deteriorados, llamando la atención de los agentes privados para invertir capital. (ÁLVAREZ, 2016)

En La Candelaria, desde el S. XX ha sido promovido por actores de orden institucional y empresarial, conformado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, la Alcaldía Mayor de Bogotá, el liquidado Banco Central Hipotecario, la Empresa de Renovación Urbana, los centros de educación superior y las agencias inmobiliarias, un cambio de imagen urbana, un modelo de ciudad compacta, proyectos a gran escala que fomenten la gentrificación. Algunos de estos nuevos proyectos, se dan en respuesta a la nueva demanda en el sector, estudiantes que llegan a residir al sector por comodidad, cercanía y ahorro, incentivando así un fenómeno comercial, que, con la revalorización del suelo del centro, pone en marcha una red de comercio focalizado, con restaurantes, bares, hoteles dándole a La Candelaria, nuevas ventajas competitivas. Con todo este nuevo auge económico, los privilegiados en la nueva plusvalía del sector son los nuevos residentes, pero, ¿qué sucede con los antiguos residentes?, esta población, cada vez se ve con la necesidad de desplazarse a otros sectores, por el incremento en el costo de vida, la presión inmobiliaria ejercida, la obligación de hacer suyo los nuevos simbolismos, fomentando así una des configuración territorial y una re apropiación por parte de los grupos de los altos ingresos.

Entendiendo las nuevas dinámicas sociales y económicas, la relación entre los planes de renovación y gentrificación, y una contextualización teórica, es fundamental reconocer las cuatro dinámicas que son inherentes, al estudio del fenómeno de gentrificación y planes de renovación urbana en determinadas

zonas de la ciudad, Expulsión de residentes de menores ingresos, alza del precio de suelo, transformación del uso de suelo y transformación del paisaje urbano, conociendo todo lo que abarca el proceso de gentrificación damos un paso enorme a ser partícipes y conocer como es la dinámica de la ciudad, pensando en una expulsión de población, cambio de actividades, relacionando aspectos que son directamente relacionados con el estudio del territorio, como el desempleo, pautas de movilidad, la sostenibilidad de la ciudad, teniendo estos temas como los más destacados, estudiar la gentrificación es solo una parte de conocer las nuevas dinámicas que están estructurando el espacio.

ANEXO 1: ENTREVISTA A LA POBLACIÓN RESIDENTE

UNIVERSIDAD DE LA SALLE
FACULTAD DE CIENCIAS DEL HÁBITAT
PROGRAMA DE URBANISMO
*TERRITORIO ATRACTIVO PARA EL DESARROLLO Y LA PARTICIPACION CASO LA
CANDELARIA, BOGOTÁ*

DATOS PERSONALES

Nombres y apellidos: _____ **Edad:** _____

1. ¿Cuánto tiempo lleva viviendo en el sector?
2. ¿Qué cambios ha notado en el barrio? ¿Cuáles y de qué forma le han afectado a usted?
3. ¿Con la construcción de los nuevos proyectos inmobiliarios en el sector, cree usted que la figura de comunidad se perdió?
4. ¿Considera que existen alternativas para el desarrollo de los proyectos sin que afecten a la comunidad del barrio?
5. ¿Cómo actúa la localidad respecto a la transformación del entorno?
6. ¿Qué sucede con los actores locales (Presidente de la JAC etc.)?
7. ¿Las empresas privadas les brindan información respecto al proceso que se llevara a cabo en el barrio?
8. ¿Considera usted que la nueva imagen del sector, afectara su economía o la forma de obtener ingresos?
9. ¿Por qué motivo reside en el sector?
10. ¿Qué considera que le hace falta al sector para mejorar su calidad de vida? (Equipamientos, servicios etc.)
11. ¿Cree usted que, con la llegada de los nuevos proyectos de vivienda, las necesidades de la comunidad se pueden suplir?

Entrevistado 1

1. Aproximadamente 10 años
2. La llegada de nuevos vecinos con los que no se tiene relación, hay mucha gente extranjera, la mayoría de la gente con la que viví muchos años vendieron o arrendaron sus casas para hacer hoteles para los extranjeros, no es un problema, pero me hace falta salir y ver caras conocidas.
3. Sí, eso hace que la gente ya no quiera compartir con uno, es gente joven que llegan a vivir mientras estudian y casi no se ven. Por otro lado, siempre es bueno tener una unión con la gente con la que se convive para hacer proyectos o eventos, pero con la llegada de tanta gente nueva a la que no le interesa hacer amistad, es muy difícil.
4. Yo pienso que la llegada de las nuevas construcciones, cambia la imagen, le da otra cara al barrio, y alternativas que no afecten a la comunidad pienso que sí, se puede hablar con los constructores, que escuchen lo que a uno le hace falta sabiendo que es cosa de la alcaldía local beneficiarnos, pero si se puede hablar con la gente que quiere construir proyectos nuevos.
5. La verdad no se ha escuchado nada, ni cosas buenas ni cosas malas, uno se da cuenta de que empezaron a construir porque pasa por ahí o porque los vecinos cuentan.
6. Siguen haciendo las labores común y corriente, la construcción de los proyectos no afecta en nada al señor presidente de la junta.
7. Como le dije anterior mente, uno solo se entera porque paso por ahí o porque le llegan a contar, pero ellos no hacen una reunión para contar de que se trata el proyecto.
8. No me afecta en nada, yo vivo del arriendo de una casa que tengo que otro barrio.
9. Mis padres, vivían en esta casa, fallecieron y decidí vivir acá con mi familia, siempre me gusto es grande y a mis hijos les queda cerca el estudio.
10. Pienso que un centro de atención de salud, no quedan cerca y siempre es bueno por si pasa alguna emergencia.
11. Hasta donde yo sé, eso le corresponde al estado, a la constructora le interesa construir y vender rápido.

Entrevistado 2

1. 20 años
2. La verdad no he notado cambios significativos, hacen reparaciones de la calzada, una que otra en las fachadas de vivienda, pero ya. Un cambio que tenga mucha trascendencia no he visto.
3. Si, antes se era más unido, ya cada uno se conocía con los vecinos y era chévere salir y hablar y compartir, ahora con la aparición de tanto hostel, se ve más extranjero o en muchos casos los vecinos se aburren o encuentran una mejor opción para vivir, venden y se van, eso deteriora mucho las relaciones.
4. Cuando la construcción es en el mismo barrio, sube el valor de la tierra, y más si llegan personas que ganan un poco más de la gente que vive en el barrio, las cosas se empiezan a poner caras, Tienen que poner un tope en cuanto a precios, ya que los que vivimos aquí somos humildes y no sería justo que subieran mucho los servicios. Una alternativa sería en cuanto a los precios o incrementos.
5. No sé mucho, pero la localidad no puede hacer mucho, si eso viene de las leyes más altas.
6. ¿Con la llegada de proyectos nuevos? Pues acá en el barrio nada, porque no afecta directamente a toda la comunidad, entonces el sigue haciendo sus tareas.
7. No, solo ponen la pancarta de ventas y la licencia de construcción, pero no hacen nada más por socializar el proyecto con todos nosotros.
8. No, tengo mi trabajo estable en otro sector de la ciudad, entonces no me afecta.
9. Mi familia ha vivido toda la vida acá, nací y crecí y pues acá sigo, además me gusta vivir acá, tengo cerca muchas cosas.
10. Un puesto de salud, con los implementos para prestar una ayuda primaria en caso de emergencia, ya que los que hay están en barrios y el recorrido siempre es largo.
11. No los constructores, no realizan ese tipo de intervención sin la colaboración del estado, entonces para la necesidad que yo veo que es primordial (puesto de salud), las constructoras no pueden ayudar a suplirlo.

Entrevistado 3

1. 2 años
2. Pues no puedo mencionar mucho sobre los cambios, soy nueva en el sector, tal vez el mejoramiento de fachadas y el de la plaza del chorro, son como los cambios que tengo presentes.
3. En mi caso mi comunidad son los clientes del hostel, no tengo mucha relación con la gente del barrio.
4. No, considero que no, y menos en un centro tradicional como este, lo caracteriza su imagen de la colonia, y con la llegada de nuevos proyectos a parte de cambiar la imagen, fragmenta a la comunidad, y sus relaciones de años.
5. La localidad no tiene mucha relevancia, ya que los que aprueban y permiten los nuevos desarrollos, son las normativas y eso viene de la alcaldía.
6. Seguirán ejerciendo su papel, como mediador y representante de la comunidad barrial, sus funciones no se ven afectadas con los nuevos desarrollos.
7. Pues la verdad, el único proyecto que conozco de vivienda acá cerca al hostel es el de al lado de la universidad de La Salle, y pues fue poner las pancartas de ventas y la sala y ya. No escuche acerca de una socialización o reunión, para comentar sobre el proyecto o como beneficiaria la imagen, la economía del barrio.
8. Mis clientes, prefieren hospedarse acá en la Candelaria, por la imagen de centro histórico, considero que con la nueva imagen que los proyectos brindan, se va perdiendo un poco la identidad del sector, pero no al punto de afectar mis ingresos.
9. Siempre tuve la idea de montar un hostel, tengo muchos amigos extranjeros y lo primero que ellos siempre mencionan a la hora de hablar de Bogotá es la Candelaria, por la diversidad de arquitectura, actividades y servicios, es por gusto y por punto estratégico a la hora de pensar en el negocio.
10. Como se realizan recorridos por el sector, de pronto más seguridad o acompañamiento de la policía.
11. No, esas son políticas del estado, las constructoras no pueden intervenir en ese aspecto que yo menciono como mejoramiento de la calidad de vida.

Entrevistado 4

1. 40 años
2. Pavimentaron vías, arreglaron las casas, están arreglando la plaza, acá por mi cuadra metieron tubería nueva y dejaron los andenes bonitos. Me han afectado de manera positiva, ya que al frente de mi casa ya no está ese hueco que tenía antes.
3. Nosotros somos muy unidos, entonces no nos afecta que lleguen nueva gente a vivir o que quieran construir proyectos.
4. Las alternativas, existen desde que existan problemas, con la llegada de edificios nuevos, se incrementa el precio, pienso que la más importante es esa, que los vecinos tengan conocimiento de incrementos en todos los servicios, impuestos etc. con la construcción de vivienda, y ahí si poder llegar a un acuerdo a un tope máximo de pago, para que no nos tengamos que ir por no poder algún servicio.
5. Ellos permiten el cambio de la localidad, para mejorar la imagen que más gente venga a conocer y se sientan cómodos.
6. Aquí el presidente sigue haciendo las reuniones cuando toca y está pendiente de nosotros y de las necesidades que tengamos.
7. No, solo con la gente que vendieron sus casas.
8. No, mis hijos me ayudan yo no trabajo, entonces no me afecta.
9. La casa fue herencia de mis padres.
10. En mi caso, tengo que desplazarme a cumplir con mis citas médicas, me gustaría que hubiese más rutas y que no me tocara bajar tanto para coger el bus.
11. No, ellos no tienen influencia frente a temas que son directamente de la secretaria de movilidad

Entrevistado 5

1. 1 año
2. La pavimentación de varias vías, el mejoramiento de las fachadas y ahorita el mejoramiento de la plaza del chorro de Quevedo.
3. Donde yo vivo, somos puros estudiantes de universidad, entonces cuando tenemos tiempo nos reunimos, y ya con los vecinos, distingo alguno, y la convivencia es buena.
4. Se pueden realizar integraciones, entre la gente que ya reside acá, y los que llegan nuevos. Así no se fragmenta la comunidad.
5. Realizan las obras pertinentes para mantener la imagen turística del sector, que se vea agradable. Considero que su participación es buena y activa, ya que realizan obras de pavimentación y de ambientación.
6. La verdad no sé cómo responder a esta pregunta, ni siquiera conozco al presidente de la junta del barrio.
7. Cuando llegue al sector, ya había proyectos ejecutándose, entonces no sé si habrán hecho algún tipo de socialización.
8. Mis ingresos dependen de mis papas, entonces no tengo participación en esta pregunta.
9. Cercanía a la universidad, me ahorro en transporte.
10. Tal vez mayor espacio para el esparcimiento, zonas de recreación pasiva, aunque sé que esto en el sector es difícil de implementar por la falta de espacio, pero si sería bueno generar espacios de reunión social y de permanencia.
11. No creo que las constructoras ejerzan ese papel, a no ser que el proyecto involucre otros servicios aparte de la vivienda.

Entrevistado 6

1. 9 años
2. Han sido cambios positivos, pavimentación de vías y mejoramiento de los colegios.
3. Aquí la gente se conoce de hace muchos años, es difícil que con la llegada de nuevas viviendas se dañe la imagen o el sentido de comunidad, aquí nos ayudamos mucho, y siempre estamos pendiente de que el sector no se dañe.
4. Sí, siempre se pueden desarrollar los proyectos nuevos, eso no afecta en nada a la comunidad, a no ser que sean muy caros, porque ahí se nos sube el precio de todo. Siempre es bueno un equilibrio en cuanto a la economía, somos personas con ingresos básicos, y un aumento en el costo de vida sería un daño para todos.
5. Está pendiente de que se cumplan los proyectos que nos prometen, aunque a veces se demoran más de lo que dicen, pero bueno así es el distrito.
6. El presidente, cumple con sus tareas y siempre está pendiente de las necesidades de nosotros.
7. No, nunca hacen una socialización de eso, pienso que es porque son proyectos algo pequeños, son proyectos que se construyen en dos lotes o uno, los interesados son los propietarios.
8. Yo tengo una pequeña tienda, y tengo mi clientela fija y con la llegada de nueva gente, pues aumentarían mis ingresos.
9. Mi familia y yo somos desplazados de Antioquia, y cuando llegamos a Bogotá gracias a Dios pudimos traernos una plática, llegamos a vivir en arriendo aquí, el dueño de la casa se enfermó y nos ofreció en venta la casa, la compramos y montamos el local. Ya nos amañamos aquí y gracias a Dios nos ha ido muy bien.
10. Aumentar el destino de las rutas, estamos en una zona central, y como tal necesitamos más rutas para otros barrios.
11. Las constructoras, solo tienen una prioridad vender. Las necesidades de la comunidad poco o nada les importa, a no ser que sea algún proyecto de carácter público.

ANEXO 2: ENTREVISTA A CONSTRUCTURAS

UNIVERSIDAD DE LA SALLE
FACULTAD DE CIENCIAS DEL HÁBITAT
PROGRAMA DE URBANISMO
*TERRITORIO ATRACTIVO PARA EL DESARROLLO Y LA PARTICIPACION CASO LA
CANDELARIA, BOGOTÁ*

DATOS PERSONALES

Nombres y apellidos: _____ **Edad:** _____

1. ¿En su opinión, en los últimos 12 meses los precios de las viviendas en el sector de La Candelaria han aumentado? SI/NO ¿Por qué?
2. ¿Qué tipología de vivienda se vende con mayor facilidad?
3. ¿Cómo se establece el valor del suelo?
4. ¿Cómo se aborda el tema de compra del suelo con los propietarios?
5. ¿El proyecto a desarrollar en la localidad ofrece programas/alternativas para garantizar la permanencia en el sector de la comunidad?
6. ¿Cree que la comunidad apropió adecuadamente el proyecto como para querer ser parte de él?

Entrevistado 1

1. Si claro que han aumentado, se están desarrollando distintos proyectos en el sector, esto incrementa el valor del suelo, y más en un sector tan apetecido como este. Son beneficios para la gente que reside aquí, cuando quieran vender.
2. Apartamentos y casas tipo VIS VIP, los costos de construcción son bajos
Apartamentos estrato 5 6, tenemos la demanda de estos.
3. Analizamos la posible ganancia y cuanto se puede estimar para la compra, son valores estimados teniendo en cuenta el sector y el avalúo del inmueble
4. Primero, realizamos un avalúo del inmueble, definimos un valor máximo y uno mínimo para la compra, se inician negociaciones con el propietario, nosotros siempre establecemos un tiempo máximo para negociar, si cumplido el plazo no se llega a común acuerdo, desistimos de ese predio, paralelamente a la negociación con el propietario, se va realizando un estudio de otro sector donde sea viable el desarrollo del proyecto. Si se concreta la negociación se procede a realizar lo establecido por la ley, contratos etc.
5. Si nuestro proyecto es una intervención a escala mayor que un predio, un plan parcial ejemplo el triángulo de fenicia, claro que buscamos alternativas para la gente que no quiere irse del lugar por diferentes motivos, les brindamos posibilidades de participación en el proyecto de diferentes maneras, diferentes formas de pago de su predio, nosotros independientemente de solo construir, buscamos generar unos beneficios para la gente que nos compra como para la gente de alrededor. Si son intervenciones de máximo 4 predios, resolvemos inquietudes de la comunidad vecina, pero tratamos de no realizar intervenciones que se conviertan en problema.
6. Todo depende de la forma en que se aborde a la comunidad, sin generar miedos ni tensiones, la clave es hablar claro desde el comienzo, contarles tiempos y como se llevara a cabo el proyecto. Como te decía antes, todo depende de si el proyecto es grande o no. Pero siempre generamos en proyectos grandes, la posibilidad de participar en él, de distintas maneras.

ANEXO 3: ENTREVISTA A INVERSIONISTAS

UNIVERSIDAD DE LA SALLE
FACULTAD DE CIENCIAS DEL HÁBITAT
PROGRAMA DE URBANISMO
*TERRITORIO ATRACTIVO PARA EL DESARROLLO Y LA PARTICIPACION CASO LA
CANDELARIA, BOGOTÁ*

DATOS PERSONALES

Nombres y apellidos: _____ **Edad:** _____

1. ¿Quiénes son sus clientes?
2. ¿Qué características se diferencian de los demás proyectos de vivienda?
3. ¿Qué riesgos existen a la hora de desarrollar un proyecto? ¿Cómo los resuelve?
4. ¿Qué causas cree usted que hacen que la sociedad en general rechace o tenga cierta desconfianza con los desarrollos de proyectos nuevos?

Entrevistado 1

1. En primera medida las constructoras, que ofrezcan buenos proyectos sean de vivienda o de equipamientos.
2. Nosotros no ejecutamos las obras, somos los que invierten cierto capital en el proyecto, para diferenciarnos de las demás firmas de inversionistas, buscamos proyectos que beneficien en gran medida a la población y que sea de fácil acceso (proyectos estratos 1,2,3)
3. Eso lo tiene que prever la constructora.
4. La falta de oportunidades de adquirir un piso en el proyecto, el mal pago de la vivienda, la gente espera recibir x dinero, las constructoras ofrecen menos y allí es donde comienza la desconfianza y la negativa para vender.

ANEXO 4: ENTREVISTA A COMPRADOR RESIDENTE

UNIVERSIDAD DE LA SALLE
FACULTAD DE CIENCIAS DEL HÁBITAT
PROGRAMA DE URBANISMO
*TERRITORIO ATRACTIVO PARA EL DESARROLLO Y LA PARTICIPACION CASO LA
CANDELARIA, BOGOTÁ*

DATOS PERSONALES

Nombres y apellidos: _____ **Edad:** _____

1. Sexo: __ Masculino; __ Femenino
2. Edad: __
3. ¿De cuántos miembros se compone su familia? _____ (número)
4. ¿Cuánto tiempo lleva viviendo en el barrio?
5. ¿Por cuántos años más piense Ud. quedarse en este barrio?
6. ¿Qué le llamo la atención del sector para querer vivir aquí?
7. ¿Qué necesidades básicas no están cubiertas en el barrio? Ejemplo: Transporte, cuidado a menores, seguridad etc
8. ¿Qué tipo de equipamientos mejoraría su calidad de vida?

Entrevistado 1

1. Masculino
2. 38 años
3. 5 personas
4. 20 años
5. Lo que me quede de vida, no he pensado en irme.
6. Mis padres vivieron aquí, y ya conozco bien el sector, mi trabajo me queda cerca, puedo pagar mis servicios y los fines de semana, puedo salir a caminar y a distraerme.
7. Pienso que la seguridad, en las noches esto se llena de mucho gamín, de esos barristas y casi siempre hay peleas.
8. Me gustaría un buen espacio de recreación, donde pueda llevar a mi nieto a jugar.

Entrevistado 2

1. Masculino
2. 15 años
3. 4 personas
4. Toda mi vida
5. Pues yo si me quiero ir del barrio, me toca esperar a terminar el colegio y conseguir trabajo.
6. Mi abuela vive aquí y nos recibió a mi mamá, mi hermana y a mí, además el colegio me queda cerca y no tengo que madrugar tanto.
7. Seguridad, en la noche es imposible salir.
8. Que arreglaran el parque, está muy descuidado.

Entrevistado 3

1. Femenino
2. 35 años
3. 3 personas
4. 8 años
5. Hasta que venda la casa, estoy buscando una casa en tierra caliente.
6. Me gusta lo tranquilo, el único caso es que cuando salen del colegio, pero del resto no, la cercanía de algunas cosas y pues la valorización del suelo, este sector es apetecido.
7. La falta de pulmones verdes, no hay zonas donde uno pueda salir a sentarse y ver algo de naturaleza, acá son solo edificios y casas. Pienso que eso es una necesidad básica, la recreación pasiva o el derecho al espacio público verde.
8. Un espacio para la recreación pasiva, que aliviane el estrés.

Entrevistado 4

1. Masculino
2. 76 años
3. 2 personas
4. 50 años
5. Los días que me queden de vida, no tengo interés en salir de acá.
6. Llegamos cuando éramos jóvenes, en esa época el barrio era muy popular, vivía la gente más adinerada, nos gustó mucho el entorno y la gente.
7. Falta mayor atención a la población de la tercera edad, no contamos con espacios adecuados para la recreación.
8. Espacio público que permita la permanencia y la recreación.

ANEXO 5: ENTREVISTA A COMPRADOR NO RESIDENTE

UNIVERSIDAD DE LA SALLE
FACULTAD DE CIENCIAS DEL HÁBITAT
PROGRAMA DE URBANISMO
*TERRITORIO ATRACTIVO PARA EL DESARROLLO Y LA PARTICIPACION CASO LA
CANDELARIA, BOGOTÁ*

DATOS PERSONALES

Nombres y apellidos: _____ **Edad:** _____

1. Seleccione el lugar o los lugares de los cuales usted paga renta
 - Departamento
 - Casa
 - Un cuarto en una casa
 - Local comercial
 - Bodega
 - Otro (especifique)
2. ¿Por qué escogió este sector para arrendar?
3. ¿Qué necesidades básicas no están cubiertas en el barrio? Ejemplo: Transporte, cuidado a menores, seguridad etc.
4. ¿Qué tipo de equipamientos mejorarían su calidad de vida?

Entrevistado 1

1. Local
2. Tengo una papelería, por la oferta de universidades en el sector.
3. Transporte, yo tengo facilidad para movilizarme, pero conozco casos de estudiantes que se les dificulta llegar al sector.
4. No residio acá, abro y cierro mi local y voy para mi casa, entonces no sé qué necesidades tenga la gente que habita acá.

Entrevistado 2

1. Habitación en una casa
2. Por la cercanía a mi lugar de estudio, ahorro bastante en transporte.
3. Un centro de atención prioritaria en salud.
4. El centro de salud central, el hospital siempre es retirado.

Entrevistado 3

1. Casa
2. Comodidad en el precio de la vivienda, cercanía al centro de los servicios.
3. Transporte, tengo que movilizarme hacia el otro extremo de la ciudad, y una sola ruta no me sirve, me gustaría poder ahorrar en transporte.
4. Arreglar el parque del barrio.

Bibliografía

ÁLVAREZ, T. (18 de Enero de 2016). *pisos.com*. Recuperado el 25 de Abril de 2017, de <https://www.pisos.com/aldia/pros-y-contras-de-la-gentrificacion/67870/>

Aprile, J. (1983). El impacto del 9 de abril sobre el centro de Bogotá. Bogotá.

Atkinson, R. F. (2005). *Gentrificación en un contexto global*. Londres.

Checa, M. (2011). Gentrificación y cultura: algunas reflexiones. *Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*.

Choay, F. (2007). *Alegoría del patrimonio*. Barcelona: Gustavo Gili.

Collin Delavaud, A. (2008). *¿Aparición de una nueva cultura patrimonial en América Latina a través de los centros históricos en re-construcción?* Investigación y Desarrollo. Vol.XVI.

Cortes, E. (1990). El barrio de La Candelaria Bogotá. Bogotá: Banco central hipotecario.

Cunill, N. (2002). *Participación ciudadana Dilemas y perspectivas para la democraización de los Estados Latinoamericanos*.

DANE. (2017). *Departamento Administrativo Nacional de Estadística*. Obtenido de <http://www.dane.gov.co/reloj/>

DANE. (2017). *Departamento Administrativo Nacional de Estadística*. Obtenido de http://www.dane.gov.co/files/censo2005/PERFIL_PDF_CG2005/11001T7T000.PDF

Díaz, I. (2009). Procesos de gentrificación en Sevilla en la coyuntura reciente. Análisis comparado de tres sectores históricos: San Luis-Alameda, Triana y San Bernardo. . *Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*.

ERU. (2017). *Empresa de Renovación Urbana*. Obtenido de <http://www.eru.gov.co/>

Glass, R. (1964). *London: aspects of change*. MacGibbon & Kee.

IDPAC. (s.f.). *Instituto Distrital de la Participación y Acción Comunal*. Obtenido de Alcaldía Mayor de Bogotá: http://www.participacionbogota.gov.co/index.php?option=com_content&view=article&id=1512:p-sdp&catid=372:p-sdp

IDPC. (2017). *Instituto Distrital de Patrimonio Cultural*. Obtenido de <http://idpc.gov.co/>

Jaramillo, S. (2006). Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro y centro histórico de Bogotá. *Documento CEDE (Edición electrónica)*.

Less, L., Slater, T., & Elvin, W. (2008). *Gentrification*. Londres: Routledge. .

Linares, S. (Junio 2014). Las consecuencias de la segregación socioespacial: un análisis empírico sobre tres ciudades medias Bonaerenses (Olavarría, Pergamino y Tandil). *Cuaderno Urbano*.

Montoya, J. (2011). Bogotá: cambios recientes en su morfología urbana . *Revista Colombiana de Geografía* .

Sabatini, F., Caceres, G., & Cerda, J. (Diciembre de 2001). *Scielo*. Obtenido de http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0250-71612001008200002

Salazar, J. (2000). ¿Expansión o densificación? Reflexiones en tomo al caso de Bogotá. Bogotá: Universidad de Los Andes.

SDP. (2015). *Secretaría Distrital de Planeación*. Obtenido de Alcaldía Mayor de Bogotá: <http://www.sdp.gov.co/PortalSDP/ParticipacionCiudadana/ParticipacionCiudadana/queEs>

Smith, N., & Williams, P. (1988). *Gentrificación de la ciudad, Boston*.

Sousa, E. (2008). Componentes de las fuerzas centrifugas generatrices de los contornos metropolitanos. *Redalyc*, XI 68-75.

- TVIU, T. c. (2004). *El cielo está enladrillado - Entre el mobbing y la violencia inmobiliaria y urbanística*. Barcelona: Bellaterra.
- Velásquez, C. F., & González, E. (2003). *¿Que ha pasado con la participación ciudadana en Colombia?* Bogotá: Fundación Corona.
- Vilajosana Bejar, J., & Vilajosana Crusells, J. (2017 de 2009). *El Mánager integral inmobiliario : los decálogos inmobiliarios*. Barcelona: Ediciones UPC. Obtenido de <http://www.inmobiliarios20.com/general/que-es-una-agencia-inmobiliaria/>
- Zambrano, V. J. (1998). Santa fe y Bogota: Evolución historica y servicios públicos 1600-1957. En *Bogotá 450 años, Retos y Realidades* (págs. 1 -68). Bogotá.
- Ziccardi, A. (2001). *Los actores de la participación ciudadana*. México: Instituto de Investigaciones Sociales (Universidad Nacional Autónoma de México).